



Héritage - Maison

Par Mick59

Bonjour,

Mon épouse et moi venons de s'acheter une maison via prêt immobilier (je le précise car peut-être cela sera important pour votre réponse).

Mon épouse et moi avons deux filles issues de notre mariage.

Mon épouse a eu une première fille d'un précédent mariage.

Malheureusement cela se passe très mal depuis 2 ans avec cette 1ère fille, cherchant les soucis avec nous et ses soeurs.

Nous avons donc peur pour plus tard et la succession, voulant de l'argent en réclamant sa part.
D'ailleurs quel est le pourcentage qui lui reviendrait ?

Notre première idée est la donation au dernier vivant, ce qui permettra à l'époux survivant de pouvoir conserver la maison.

Nous avons lu que nous pouvions créer une SCI familiale.

Mais est-ce possible d'incorporer la maison si le crédit n'est pas fini d'être remboursé ?

Qu'en est-il de la 1ère fille et cette maison si dans la SCI alors qu'elle n'est pas associée ?

Dans l'attente de vous lire.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une donation au dernier vivant est une bonne manière de avantager le conjoint survivant.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2767]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2767[/url]

"En présence d'enfant non communs, votre époux ou épouse hérite du 1/4 de vos biens en pleine propriété.

La donation au dernier vivant vous permet de lui donner la part suivante de votre patrimoine :

Soit un quart de votre succession en pleine propriété, et les 3/4 en usufruit

Soit la totalité de votre succession en usufruit

Soit la quotité disponible.

La quotité disponible dépend du nombre d'enfants au jour de votre décès. S'il y a un enfant, elle correspond à la moitié de la succession. S'il y a 2 enfants, 1/3 de la succession. S'il y en a 3 ou plus, 1/4 de la succession."

L'époux survivant pourra continuer à habiter la maison, mais il n'en sera de toute façon pas pleinement propriétaire.

L'autre solution est le changement de régime matrimonial vers la communauté universelle avec attribution intégrale. Mais l'accord des enfants est indispensable.

Tant que le crédit est en cours, toute mutation (vers la SCI ou autre) doit se faire avec l'accord de la banque ... qui va sans doute refuser.

Et la SCI ne protège pas plus.

Par Rambotte

Bonjour.

La communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, ou toute communauté conventionnelle avec clause attribuant ce bien au survivant aura pour conséquence, si votre épouse décède en premier, d'ouvrir droit, pour la fille issue de la précédente union, à l'action en réduction de l'avantage matrimonial.

La donation entre époux (dite au dernier vivant) me semble donc préférable.

Par Isadore

Bonjour,

Quel est votre régime matrimonial exact (précisez le type de communauté si c'est un régime communautaire).

Nous avons donc peur pour plus tard et la succession, voulant de l'argent en réclamant sa part.

L'aînée de votre épouse si elle hérite de sa mère n'aura pas besoin de réclamer sa part. Sa part, elle l'aura automatiquement du simple fait du décès de sa mère : elle sera par défaut propriétaire d'une part de tous les biens relevant de la succession.

Ce qu'elle pourrait exiger, c'est la vente du bien immobilier en indivision pour récupérer la valeur de sa part ?

Notre première idée est la donation au dernier vivant, ce qui permettra à l'époux survivant de pouvoir conserver la maison.

L'époux survivant aura par défaut le droit de rester vivre dans le domicile conjugal jusqu'à son décès. Par testament ou donation entre époux, il peut aussi recevoir l'usufruit, pour avoir en plus le droit de mettre le bien en location.

D'ailleurs quel est le pourcentage qui lui reviendrait ?

Chacune des trois filles pourra prétendre à recevoir au minimum 1/4 des biens composant la masse successorale de leur mère, soit sous la forme d'une part d'indivision, soit sous la forme d'une indemnité équivalente à la valeur de cette part.

Mais est-ce possible d'incorporer la maison si le crédit n'est pas fini d'être remboursé ?

Si la banque donne son accord

Qu'en est-il de la 1ère fille et cette maison si dans la SCI alors qu'elle n'est pas associée ?

Si votre épouse, au lieu d'être propriétaire d'une part de maison est propriétaire de parts de SCI, ses trois filles hériteront en indivision de parts de SCI au lieu de sa part de la maison. L'aînée deviendra donc actionnaire de la SCI au lieu d'être propriétaire indivisaire de la maison.

Il n'y a pas de solution qui permette d'empêcher l'aînée de toucher une part d'héritage si elle le souhaite. Il est simplement possible de réduire sa part à la réserve héréditaire, et l'obliger à accepter une indemnité plus tôt que de lui laisser une part des biens de votre épouse.

Donc il faudrait savoir quel est votre objectif exact :

- que cette fille aînée ne devienne en aucun cas propriétaire de la maison (quitte justement "à lui verser sa part", autrement dit à lui payer une indemnité) ?
- que le conjoint survivant puisse jouir de la maison jusqu'à son décès, sans que la fille aînée ne puisse le mettre à la porte ?