



Protection du conjoint

Par Jef59

Bonjour,

J'ai perdu ma première épouse il y a plus de vingt ans. Ensemble, nous avons eu deux enfants. Je me suis remarié depuis une quinzaine d'années, sous le régime de la communauté (sans contrat de mariage), et nous n'avons pas d'enfants en commun.

Ma première épouse était propriétaire du terrain sur lequel nous avons construit notre maison. Nous avons établi une donation au dernier vivant. À son décès, j'ai hérité de 1/4 en pleine propriété et de 3/4 en usufruit.

Avec mon épouse actuelle, nous avons également réalisé une donation au dernier vivant.

Voici les questions que je me pose aujourd'hui :

1. À mon décès, pourra-t-elle rester dans la maison jusqu'à son propre décès ou, si elle le souhaite, la louer et percevoir les loyers ?
2. Si la maison venait à être vendue d'un commun accord avec mes enfants, mon épouse aurait-elle droit à une part de la vente correspondant à mes droits en pleine propriété ?
3. Puis-je utiliser ma quotité disponible pour augmenter sa part et renforcer sa protection ?
4. Est-il nécessaire de formaliser ces volontés par un testament, en complément de la donation entre époux que nous avons déjà faite ?

Je vous remercie par avance pour votre retour et vos éclaircissements.

Bien cordialement,
Jean

Par Isadore

Bonjour,

1. Oui si elle hérite d'une part dans l'indivision ou de l'usufruit de votre part, mais au-delà d'un an après votre décès elle devra verser une indemnité d'occupation. Si le bien est en location elle touchera sa part des loyers.

2. Oui si elle hérite d'une part du bien, elle recevra le prix de sa part

3. Oui, sachant que la donation entre époux devrait normalement lui permettre de toucher la quotité disponible si elle le souhaite (1/3 de vos biens). Les 3 choix classiquement proposés par une donation entre époux sont :

- usufruit de tous les biens
- 3/4 en usufruit et 1/4 en pleine propriété
- la quotité disponible en pleine propriété

4. Non si le contenu de la donation entre époux vous convient

Par Jef59

Merci Isadore pour votre réponse

Est-ce que un testament par notaire pourrait améliorer la protection de mon épouse en pouvant louer la maison (beaucoup trop grande et entretien) et toucher 100% du loyer ce qui permettrait à mon épouse de louer un appartement adapté à ses besoins, et à son âge.

Ce m'inquiète

Merci

Par Rambotte

Bonjour.

Attention à bien comprendre la réponse d'Isadore.

1/ Votre épouse n'aura aucun droit à rester dans le bien au delà d'un an. Elle ne pourra pas imposer d'y rester, même quitte à payer une indemnité d'occupation à l'indivision, dont vos enfants auront au minimum 3/4 des parts en pleine propriété (et donc pourront provoquer le partage, quels que soient les droits de votre veuve dans le bien).

Et je ne suis pas certain que la jurisprudence sur le 763 alinéa 2nd dise que le maintien dans les lieux pendant la 1ère année est de plein droit dans le contexte de ce 2nd alinéa. La lettre de ce 2nd alinéa dit simplement que si le conjoint occupe le bien la 1ère année, l'indemnité d'occupation qu'elle doit à l'indivision lui est remboursée par la succession.

3/ et 4/ Vous avez déjà consentis une donation entre époux avec votre nouvelle épouse. Vos quotités spéciales entre époux sont déjà utilisables.

Pour la nouvelle question, en cas de location, elle ne pourra percevoir que 1/4 du loyer maximum, puisque vos enfants seront au moins pleins propriétaires de 3/4 de la maison suite à l'extinction de votre usufruit.

Il faut bien voir que 3/4 de la maison sont déjà la propriété de vos enfants, vous n'avez aucun pouvoir de décision, de disposition, sur ces 3/4 de maison. Votre succession ne concerne que 1/4 de maison.

Par Isadore

Sur le 1, votre épouse étant propriétaire indivisaire (ou en indivision sur l'usufruit), si le bien est son domicile lors de votre décès, personne ne pourra l'obliger à le quitter. Elle pourra simplement être obligée d'indemniser vos enfants à si elle les prive de leur droit de jouissance.

Mais en effet vos enfants pourront provoquer le partage et forcer la vente du bien. Et sauf si votre épouse le rachète, elle perdra alors le droit de l'occuper, puisqu'elle ne sera plus propriétaire ou usufruitière.

pourrait améliorer la protection de mon épouse en pouvant louer la maison (beaucoup trop grande et entretien) et toucher 100% du loyer

Non, tout simplement parce que vous ne pouvez pas laisser à votre épouse plus de droits que vous n'en avez.

Vous possédez simplement un usufruit sur 3/4 du bien jusqu'à votre décès. Avec votre mort cet usufruit s'éteindra, c'est la loi. Vous ne pouvez le "prolonger" au-delà de votre mort.

Si vous voulez que la maison revienne à votre épouse, il faut racheter les parts de vos enfants.

ce qui permettrait à mon épouse de louer un appartement adapté à ses besoins, et à son âge

Peut-être serait-il sage de vendre maintenant votre part et votre usufruit à vos enfants, ou vendre le bien avec leur accord, pour acheter dès maintenant un logement bien à vous.

Même si votre épouse pouvait mettre le bien en location ce ne serait pas forcément avantageux : un logement loué doit répondre aux critères de décence (avec une politique de plus en plus stricte concernant la performance énergétique), être entretenu, est soumis à des taxes...

Et la location comporte des risques (locataire insolvable, vacance locative). Et ces risques sont d'autant plus grands si on les concentre sur un seul bien.

Compter sur un revenu locatif pour financer son propre loyer n'est pas un bon plan.

Par Jef59

Merci à tous de vos réponses précises.

En effet je ne possède que 1/4 de la maison puisque celle-ci a été construite sur le terrain que possédait ma première épouse suite à une donation de ses parents. Ce terrain aurait dû être intégré à la communauté avant la construction. Jeune à l'époque je n'y ai pas porté attention (je me suis fait avoir par mes beaux parents). J'ai pourtant payé cette maison à plus de 80% car mon salaire était nettement supérieur et mon épouse à peu travaillé. Comme on dit c'est

comme ça (la loi) et tout cela pour un terrain estimé pour la modique de 18000 francs en 1981 ce qui représente 2744 euros cela laisse réveur les conséquences!!!

Aujourd'hui avec ma 2ème épouse la valeur de la maison a considérablement augmentée par son sens de la décoration, aménagement, rénovation de la maison et du terrain largement mis en valeur. L'entente avec mes enfants est bonne je ne peux pas préjuger de l'avenir ! Je cherche donc une solution pour que mon épouse actuelle si elle me survit puisse continuer une vie descente et non mise à la porte.

Par Jef59

Bonjour'

J'ai entendu parler de récompense ? À partir du moment où le conjoint survivant à largement et majoritairement contribué à payer la maison.

Est ce qu'il existe des lois pour faire reconnaître qu'un terrain à faible valeur peut l'emporter sur un bien estimé à plusieurs centaines de milliers d'euros ?

Avez vous des éléments dans ce sens

Exemple: un terrain en campagne estimé il y a 40 ans 2700 euros la maison dessus vaut aujourd'hui 400000 euros

Merci d'avance

Par Rambotte

La récompense aurait dû être dans la liquidation (par décès) du régime matrimonial de votre premier mariage.

La communauté (et non vous) a construit une maison sur un bien propre de l'épouse. Votre épouse a donc tiré profit des dépenses de construction faites par la communauté, ce qui ouvre droit à récompense au profit subsistant dans la liquidation de communauté. Donc sa valeur était égale à la plus-value, au jour du décès, apportée par la construction au terrain.

Cette récompense était à porter au passif de la succession de votre épouse, et à l'actif de la communauté, ce qui permettait de calculer l'actif net successoral de votre épouse.

Si cette créance n'a pas été réglée par la succession, vous êtes donc toujours créancier d'une moitié de récompense contre la succession, et cette créance fera partie de votre actif de succession.

Par Isadore

Bonjour,

J'ai entendu parler de récompense ? À partir du moment où le conjoint survivant à largement et majoritairement contribué à payer la maison.

Dans le cas où la communauté a financé l'amélioration d'un bien commun, oui, il peut y avoir récompense.

Mais dans votre cas c'est une question qu'il aurait fallu soulever lors de la succession de votre première épouse, il y a vingt ans. Il est désormais trop tard pour revenir sur ce qui a été fait à l'époque, il y a prescription, à moins peut-être que vos enfants n'acceptent de revenir dessus.

Votre épouse a-t-elle des enfants ?

A-t-elle envisagé d'adopter vos enfants ?

Par Rambotte

Je ne suis pas sûr qu'il y ait prescription, puisqu'il me semble que la récompense se règle lors des opération de partage de l'indivision post-communautaire (un peu comme le rapport des donations dans le partage de l'indivision post-successorale), le partage d'une indivision ne se prescrivant pas.

Le partage n'ayant jamais eu lieu, il peut se faire maintenant, en tenant compte de la récompense.

Par Jef59

Bonsoir,

Non mon épouse actuelle n'a pas d'enfants et pas d'adoption.

J'ai 71 ans mon épouse 65 mon seul souhait c'est qu'elle soit en sécurité financièrement si je disparaît avant.

Concernant la récompense: j'ai fait estimer ma maison par un notaire au décès de ma première épouse, en faisant préciser la valeur du terrain issue d'une donation de ses parents en 1981

Aujourd'hui et grâce aux améliorations apportées et gros travaux ma maison vaut beaucoup plus au moins le double.

La communauté c'est moi et mon épouse qui l'a enrichi et je souhaite que cela bénéficie en partie à mon épouse.

Pensez vous que cela peut s'apprécier en faisant estimer ma maison par mon notaire lors de ma propre succession si je décède avant si je fais un testament devant notaire ?

Par Rambotte

Il y a la construction et les améliorations avant le décès, donc pendant la communauté, effectuées par la communauté, et qui ont enrichi votre épouse, ce qui conduit à la récompense due par votre épouse, donc due par sa succession, à la communauté, donc pour moitié due à vous, et pour moitié due à la succession.

Pour des améliorations faites par vous après le décès et financées avant le second mariage, c'est une amélioration fait par un indivisaire sur le bien indivis. On ne parle pas de récompense dans ce cas. Mais d'indemnisation.

Pour les améliorations faites par vous pendant le second mariage, c'est la communauté qui améliore le bien indivis, donc à la fois votre part propre indivise, mais aussi la part indivise de vos enfants, conduisant d'une part à une récompense due par vous à votre communauté, mais aussi une créance de la communauté contre les autres indivisaires (qu'on pourrait improprement globalement désigner comme récompense due à la communauté par l'indivision, pour simplifier).

Si vous partagez maintenant l'indivision résultant de votre première communauté et de la succession de votre première épouse, par exemple en rachetant les parts de vos enfants, il devrait pouvoir être tenu compte, dans le calcul de la soulte, de la récompense due par la succession de votre première épouse à la communauté, et des indemnités due à vous par l'indivision pour les améliorations avant le second mariage.

Mais pour la récompense + indemnité due à la seconde communauté qui a amélioré le bien indivis (donc pour partie votre bien propre), il me semble qu'il faille attendre la liquidation et partage de cette seconde communauté.

Par Jef59

Je vous remercie tous beaucoup pour vos réponses et le temps que vous consacrez.

Bien cordialement

Jean