



Héritage famille recomposée

Par **POLO Marco**, le **02/06/2017** à **12:00**

Bonjour,

Remarié avec une femme qui a une fille de son 1er mariage, j'ai moi aussi un fils de mon 1er mariage. Nous sommes donc une famille recomposée. Nous avons acheté une maison 1 an après notre mariage. Pas de contrat de mariage.

Si je décède demain, ma femme devient propriétaire de la maison sous réserve qu'elle règle le pourcentage déclaré à l'assurance du prêt (disons 20% de la mensualité durant les 22 ans à venir). Sa fille bénéficiera de cette maison (sa valeur) soit au décès de sa mère soit par donation avant. Mais qu'en est-il de mon fils? Sachant qu'il ne restera pas avec ma nouvelle femme (sa belle mère) mais retournera chez sa mère. Tout l'argent que j'investis dans la maison (60% du crédit mensuel) sera en pure perte pour lui à mon décès? Que puis-je faire pour qu'il hérite de qqchose sur la maison?

Merci pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le **02/06/2017** à **13:24**

Bonjour,

Quel montage particulier avez-vous fait pour acheter à deux cette maison et que l'autre devienne seul propriétaire en cas de décès de l'un ?

Je ne connais que la clause de tontine...

Par **Visiteur**, le **02/06/2017** à **13:56**

Bonjour,

Si vous n'avez pas fait de contrat de mariage, votre épouse n'est propriétaire que de la moitié. Sur votre part elle bénéficierait de 25% en pleine propriété ou de l'usufruit total, votre enfant hériterait donc soit de 75% en propriété, sous de la nue-propriété totale.

Par **youris**, le **02/06/2017** à **14:01**

bonjour,

en matière de propriété immobilière, ce qui compte, c'est ce qui est mentionné sur le titre propriété, peu importe le financement.

on dit que le titre prime la finance.

si vous êtes mariés sous le régime légal de la communauté, la maison appartient à la communauté.

en l'absence de donation au dernier vivant et en présence d'enfants non communs, en cas de décès d'un conjoint, le conjoint survivant reçoit le 1/4 en pleine propriété du patrimoine du conjoint décédé, les enfants du défunt recevant les 3/4.

seul un acte notarié de mutation immobilière peut modifier la propriété d'un bien immobilier.

ce n'est pas une clause d'un contrat d'assurance de prêt qui peut modifier la propriété d'un bien immobilier.

salutations

Par **POLO Marco**, le **02/06/2017** à **15:16**

Merci à tous pour vos réponses !

J'ai compris que mon épouse recevrait 25% de mon patrimoine (qui est de 50% du bien puisqu'on a acheté à 2 sans clause particulière). Reste donc 75% (des 50%) qui iront à mon fils. Cela correspond donc à 37.5% de la valeur du bien.

Concrètement, je crois que mon épouse a un droit d'occupation de la maison (indéfini?) alors que devra faire mon fils (mineur peut-être à ce moment) pour réclamer sa part? Si mon épouse a un droit d'occupation et pas d'obligation de vendre la maison je ne vois pas comment il pourrait récupérer la somme qui pourrait lui servir pour ses études (j'imagine que c'est 37.5% de la valeur de la maison de laquelle on soustrait le restant à payer à la banque?)

Par **youris**, le **02/06/2017** à **15:54**

bonjour,

effectivement le conjoint survivant peut bénéficier sur le domicile conjugal d'un droit d'habitation et du droit d'utiliser le mobilier le garnissant toute sa vie durant, dans les conditions suivantes :

- si le logement en question appartenait exclusivement aux deux époux ou personnellement au défunt.

- si l'époux survivant occupait effectivement, au moment du décès de son conjoint, ce logement à titre de résidence principale.

Le conjoint survivant dispose d'un an à partir du décès pour manifester sa volonté de bénéficier de ces droits d'habitation et d'usage.

source:

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/limitation-droit-viager-habitation-conjoint-12844.htm>

les droits de votre fils héritier sont en concurrence avec ceux de votre épouse si vous décédez, ce sont les dispositions de la loi qui s'appliqueront.

si vous vouliez que votre fils soit à votre décès, votre seul héritier, il ne fallait pas vous marier, ni acheter un bien immobilier à deux.

vous pouvez faire une donation à votre fils pour ses études sur vos fonds propres.

vous pouvez priver votre épouse de son droit viager au logement par testament chez un notaire.

mais cela ne changera pas la propriété du bien qui sera alors en indivision entre votre veuve et votre fils.
salutations

Par **POLO Marco**, le **02/06/2017** à **16:15**

Merci youris pour votre réponse.

"mais cela ne changera pas la propriété du bien qui sera alors en indivision entre votre veuve et votre fils."

Mon souhait n'est pas de déshériter mon épouse mais de léguer qqchose à mon fils sachant que plus d'1/3 de mes revenus vont dans ce bien immobilier. Placez-vous du côté enfant. Cela revient à apprendre que votre père a mis son argent dans un bien qui bénéficiera uniquement à sa belle-mère et sa demi-soeur (qui habiteront la maison) alors que lui n'en verra pas la couleur. A quel moment mon fils récupèrera-t-il sa part? Si le droit d'habitation est à vie, est-ce que cela signifie que mon fils réclamera sa part lors du décès de sa belle-mère? Et si elle décide de vendre la maison 2 ans après mon décès, cela enclenche-t'il la procédure de réclamation de son héritage?

Par **youris**, le **02/06/2017** à **16:36**

le droit d'usage et d'habitation n'appartient qu'au conjoint survivant et non à ses enfants.

si votre épouse décède avant vous, ce sera la même situation.

si vous décédez avant votre épouse, votre fils recevra la pleine propriété des 3/4 de votre part mais sans pouvoir en avoir l'usage.

puis au décès de votre épouse, votre fils se retrouvera en indivision avec la fille de celle-ci.

pour vendre un bien immobilier, il faut l'accord de tous ses propriétaires, donc votre veuve ne pourra pas décider seule de vendre ce bien qui ne lui appartient pas en totalité.

Par **POLO Marco**, le **02/06/2017** à **17:23**

Merci youris. C'est la notion clef qui me manquait. Le fait de ne pouvoir vendre un bien en indivision sans l'accord de toutes les parties.

Encore une question : après mon (potentiel) décès, mon fils restera chez sa mère 100% du temps et elle peut très bien déménager à 500km de mon actuelle maison. Aucune modification de l'acte d'achat n'aura été faite donc comment un notaire (de ma femme) saura qu'elle ne peut vendre la maison sans avoir l'accord de mon fils?

Par **youris**, le **02/06/2017** à **17:51**

bonjour,

il existe le fichier immobilier du service de la publicité foncière (ex-hypothèques) qui concerne

la situation juridique des immeubles (identité des propriétaires successifs, prix des différentes ventes, copie des documents de vente immobilière, donation...).

ce fichier ne peut être modifiée à l'occasion de mutation immobilière que par un acte authentique (notarié).

à votre décès, dans le cadre de votre succession, un notaire procédera à la mutation immobilière de votre maison en indiquant les nouveaux propriétaires.

donc pour passer l'acte de vente, le notaire s'apercevra que votre veuve n'est pas la seule propriétaire.

Par **POLO Marco**, le **02/06/2017** à **18:22**

Merci pour cette précision très technique.

Bon week-end !