



# Résidence principale succession et contrat de mariage

Par **Gtl**, le **18/09/2024** à **10:10**

Bonjour,

nous souhaitons nous marier ma partenaire de pacs et moi même et nous nous posons la question de faire un contrat de mariage ou non :

je n'ai pas d'enfants et ma compagne en a deux d'une précédente union, j'ai déjà un patrimoine immobilier en biens propres : la résidence principale actuelle, et des biens locatifs propres. Nous avons tous les deux des assurances vies propres

Il y a de grande chance que nous changions dans les années à venir de résidence principale : la question qui nous intéresse est de protéger le conjoint en cas de décès, et d'éviter l'indivision éventuelle avec ses enfants sur la RP future, pour des questions décisionnelles.

notre notaire nous conseille un contrat en séparation de biens plutôt que le régime légal, mais nous ne comprenons pas bien en quoi cela serait plus protecteur ?

en régime légal : si j'utilise une clause de rachat de la vente de la RP actuelle et que le montant dépasse 50% de la nouvelle acquisition, il me semblait que le bien était considéré comme propre ? (Art 1407 code civil non ?) donc en cas de décès de madame, une récompense est due à la communauté mais la propriété du bien est assurée non? Notre notaire semblait dire que ce n'était pas vrai

en régime de séparation de bien : nous sommes dès le départ dans une indivision avec un apport, à priori le mien majoritaire. Mais donc à la succession on reste dans une indivision avec les héritiers ? Est il possible par décision testamentaire de Mme de demander une attribution préférentielle de cette RP modulo récompense financière ( ça ne doit pas être le bon terme ) aux autres héritiers ? Est ce possible et est ce que cela peut être contesté ?

c'est ce point concernant la RP que je ne comprends pas bien.

Merci par avance si vous avez des éclaircissements

Par **Rambotte**, le **18/09/2024** à **11:16**

Bonjour.

Les questions concernent essentiellement le prédécès de votre (future) épouse.

En général, ces questions ont pour solution classique l'usufruit de la succession, permettant la protection du conjoint survivant quant à la jouissance du bien.

Il est finalement assez rare que la protection recherchée soit celle de la pleine propriété du bien en entier.

Certes, il y aura une indivision sur la nue-propriété, mais aucun juge ne pourra ordonner la vente de la pleine propriété contre la volonté de l'usufruitier. Certes, la nue-propriété pourra être licitée, mais l'acquéreur devra supporter la présence de l'usufruitier.

Si la volonté est que vous deveniez unique propriétaire du bien, il peut y avoir un testament de votre épouse vous léguant la pleine propriété de ce bien (de sa part dans le bien). Peu importe le régime matrimonial.

Ce legs sera éventuellement réductible à la quotité disponible de votre épouse, et vous devrez payer une indemnité de réduction aux héritiers, s'ils demandent la réduction. C'est la part de pleine propriété excédant un tiers qui est soumise à réduction.

Le testament peut aussi léguer l'usufruit de la succession. Dans ce cas, c'est la part de nue-propriété excédant un quart du patrimoine qui est soumise à réduction.

Il ne s'agit pas d'une attribution préférentielle, et la qualité de résidence principale n'a pas d'importance.

Par **Gtl**, le **18/09/2024** à **11:54**

Merci de votre réponse

Quel que soit le régime choisi, il est donc toujours possible par testament de régler la question modulo indemnité de réduction ...

C'était effectivement le coeur de ma question

Par **Chrysoprase**, le **18/09/2024** à **20:31**

Bonsoir

Question peut-être inutile : l'un de vous deux exerce-t-il une profession indépendante ?

Par **Gtl**, le **18/09/2024** à **20:52**

Oui Mme ... mais à priori pas avec un énorme risque (auto entrepreneur )mais on y a pensé ça a tendance à faire pencher la balance vers le choix de la séparation de biens.

L'avis de notre notaire sur la situation est que la séparation de bien à plus d'avantage pour moduler les apports des achats etc .. sachant que par testament on peut de toute façon comme indiqué dans la première réponse protéger le conjoint.

Je ne sais s'il y a d'autres désavantages que vous verriez sinon sur le régime de la séparation de bien

Par **Rambotte**, le **19/09/2024** à **11:21**

Je rajouterai que si votre épouse fait des donations à ses enfants, elles peuvent, selon leur nature et/ou selon leur valeur, s'imputer sur sa quotité disponible, ce qui fera qu'il restera moins de disponible pour vos droits en propriété, ce qui induira une augmentation de l'indemnité de réduction à payer.

S'il faut vendre le bien pour payer l'indemnité...

Par **Gtl**, le **19/09/2024** à **12:56**

Oui c'est bien compris ...

De toute façon l'idée est que mon apport sera très majoritaire a priori vu la situation actuelle  
Merci

Par **Rambotte**, le **19/09/2024** à **13:12**

J'oubliais, vous ne pouvez bien sûr pas obliger votre épouse à faire un testament.