



Succession avec maison sur terrain obtenu par donation

Par **Alexia01**, le **15/10/2024** à **21:54**

Bonjour,

Mon époux et moi même avons construit notre maison sur un terrain que j'ai obtenu par donation de ma maman.

Nous avons 2 enfants. Pas de DDV.

Comment se passera la répartition de l'héritage à mon décès ?

La maison étant construite sur un terrain obtenu par donation (don terrain = bien propre), la maison est-elle aussi un bien propre ? quelles conséquences cela a sur la succession ?

Y aurait t-il une récompense pour mon époux par rapport à la maison financée par des biens communs ?

Merci de votre aide

Par **Rambotte**, le **16/10/2024** à **08:31**

Bonjour.

La maison construite est votre propriété, elle dépendra de votre succession.

Avant la succession, il y a la liquidation du régime matrimonial suite à décès. Nous croyons comprendre que vous êtes mariés en communauté, sans contrat.

On suppose ici que vous décédez en premier.

Le fait que la communauté a financé la construction ouvrira droit à récompense due par vous, donc par votre succession, à la communauté.

Ces calculs liquidatifs permettront de calculer la valeur nette de votre patrimoine et de celui de votre mari conjoint survivant. Votre actif successoral sera composée de la moitié de l'actif net (ou du passif net) de communauté (calculé dans la liquidation ci-dessus) et de vos biens

propres (le terrain et la maison).

Ce qui permettra de calculer la valeur des droits d'héritage de votre conjoint survivant et des enfants.

Mais c'est bien la maison qui est transmise en héritage. Si votre mari et vos enfants décident de faire le partage, c'est à ce moment que la récompense est prise "matériellement" en compte pour le calcul des droits de chacun dans le partage, pouvant conduire au paiement d'une soulte.

Si le décès de votre mari est attendu, comme tous les enfants sont communs, il n'y aura plus lieu de tenir compte de la récompense, puisque les enfants auront les deux rôles de débiteur et de créancier de la récompense.

Par **Alexia01**, le **16/10/2024 à 08:39**

Bonjour,

Je vous remercie.

Et concrètement cette "récompense", ca se matérialise comment. Est ce de l'argent, est en % de PP ou % d'usufruit,.....

Ma crainte dans cette situation (si je décède en premier) est que mes 2 enfants doivent de l'argent à leur papa, lors de ma succession.

Merci de vos explications

Par **Rambotte**, le **16/10/2024 à 09:13**

Cette récompense ne se matérialise que lors d'un partage entre le conjoint survivant et les enfants.

Sinon, elle n'est qu'une opération de calcul permettant de calculer des valeurs de droits, en particulier la valeur de l'héritage de chacun, pour le calcul fiscal des droits de succession;

A votre décès :

- votre mari est créancier d'une moitié de récompense due par vous à la communauté ;
- votre mari, et les enfants, en tant que vos successeurs, et à proportion de leurs droits, sont créanciers de l'autre moitié de récompense, et sont débiteurs de cette récompense => finalement, à proportion de leurs droits, ils sont débiteurs d'une moitié de récompense.

En net, votre mari sera créancier d'un certain montant dont seront débiteurs vos enfants.

Si aucun partage n'est fait pour "matérialiser" ce montant du vivant de votre mari, à son décès, les enfants débiteurs héritent de la créance de leur père qui s'auto-anéantit. Toutefois, si un des enfants renonce, le renonçant reste débiteur de sa part envers l'autre enfant.

Et en général, aucun partage n'est demandé par le conjoint survivant. Mais il est vrai qu'il pourrait être demandé un partage partiel pour ne régler que le partage lié à la récompense.