



Succession avec petits enfants

Par **bererd martine**, le 17/10/2017 à 15:19

bonjour ,

voici la situation :je vis avec mon compagnon qui est veuf et usufruitier de sa propriété depuis le décès de sa femme. Il est le papa d'une fille qui vient de décéder. Cette fille a 2 garçons qui deviennent donc héritiers de la part de leur maman. Nous souhaitons vendre la maison familiale pour me rapprocher de mon fils car nous avons 30 ans de différence et il veut me protéger pour mon avenir. Mais ses 2 petits fils sont contre le fait que nous vendions la maison. J'ai cru comprendre qu'il fallait attendre un délai de 4 mois après le décès de leur maman pour les obliger, par différentes procédures, à ns autoriser à faire ce que l'on souhaite, y compris louer la maison, mais je suppose qu'il y a une contre partie (leur donner leur part d'héritage bien entendu) que ns devons leurs verser.

Ma question est de savoir quels avantages aurions nous si nous ns marions avec donation au dernier vivant ou faire un testament. Quelle part de la maison pourrais je récupérer en sachant qu'au départ les héritiers ont 0,25 % de la propriété (si je ne me trompe pas) ? Quel serait le plus avantageux pour nous ? Une fois mariés est-ce que j'aurais la majorité sur eux ?

Merci.

Par **youris**, le 17/10/2017 à 16:11

bonjour,

si la maison appartenait à votre concubin et à son épouse, suite au décès de son épouse, il a conservé la pleine propriété de la moitié de la maison et l'usufruit de l'autre moitié qui appartenait à son épouse, ses enfants ont reçu la nue-propriété de cette part dont votre concubin a l'usufruit.

ce bien est donc en indivision, pour vendre ce bien, il faut l'accord de tous les indivisaires donc des enfants de votre concubin.

en cas de refus d'un ou des indivisaires, votre concubin devra obtenir l'autorisation du TGI pour vendre ce bien.

comme votre concubin a l'usufruit de la totalité de la maison, il peut la louer et percevoir les loyers.

même mariés, au décès de votre mari, vous vous retrouverez en indivision avec les enfants du premier lit de votre mari.

vous ne serez jamais majoritaire dans la propriété de cette maison puisque les enfants sont déjà propriétaires de la moitié et en recevront une part supplémentaire au décès de votre mari. si vous faites une donation au dernier vivant de l'usufruit de vos biens, vous ne pourrez avoir

que l'usufruit de la part de votre mari.
je vous conseille de consulter un notaire qui saura vous conseiller la meilleure solution.
salutations

Par **bererd martine**, le **17/10/2017** à **23:35**

Merci pour vos réponses mais êtes-vous sûr que mon [barre][s]conjoint[/s][barre] compagnon puisse louer la maison sans en parler à ses héritiers ?

Par **youris**, le **18/10/2017** à **09:29**

bien sur, si votre concubin a la totalité de l'usufruit de la maison, il peut la louer à qui il veut et percevoir les loyers sans s'occuper des nus-propriétaires.
l'usufruit est le droit pour l'usufruitier d'utiliser le bien dont un autre est propriétaire et d'en percevoir les fruits.

Par **bererd martine**, le **19/10/2017** à **22:30**

merci , mais peut on louer le prix que l'on veut ,ou doit on respecter les tarifs de l'immobilier , et que risque t'on si le loyer est inférieur au prix du marché ?