



Succession maison est ce que mon père peut garder la maison ?

Par **Didine28!**, le 27/05/2025 à 23:01

Bonjour à tous,

Ma maman est décédée il y a un mois. Nous venons d'avoir l'information que nous sommes obligé de passer chez le notaire car avec mon papa il possède une maison. Ils sont mariés et propriétaire de la maison. Nous sommes deux enfants.

J'aimerais savoir comment cela va se passer pour la maison, est ce que mon papa peut garder la maison? Peut il récupérer tous l'héritage ?

Le problème est que mes parents n'avaient pas une bonne relation avec mon frère. Et il est du genre à en avoir après l'argent. J'espère qu'il ne pourra pas obliger mon père à quitter la maison ou lui demander de l'argent...

À priori aucun testament n'a été fait.

Merci d'avance pour vos réponses

Par **janus2fr**, le 28/05/2025 à 06:49

Bonjour,

S'il n'y a eu aucune disposition (donation au dernier vivant), et si votre mère n'avait pas d'autres enfants que ceux issus du couple avec lui, votre père aura le choix entre 1/4 des biens de votre mère en pleine propriété ou la totalité en usufruit. En choisissant cette dernière possibilité, il aura donc 50% de la maison en pleine propriété et 50% en usufruit. Il sera alors assuré de pouvoir jouir de cette maison jusqu'à son décès.

Par **Didine28!**, le 28/05/2025 à 07:53

Bonjour merci pour retour. Non rien a été fait de son vivant. Donc s'il choisit l'usufruit il peut rester dans la maison. Mon frère ne peut rien lui réclamer ?

Par **Rambotte**, le 28/05/2025 à 08:15

Bonjour.

Si votre père choisit l'usufruit de la succession, il n'en restera pas moins qu'il existera une indivision sur la nue-propiété. Votre frère pourra toujours demander à sortir de cette indivision, au besoin par une assignation en partage judiciaire de la nue-propiété indivise.

Si les biens ne sont pas commodément partageables en lots (ce qui risque d'être le cas si la maison est le seul bien majeur de la succession), le juge ordonnera la licitation (vente aux enchères) de la nue-propiété. Cette licitation sera sans effet sur l'usufruit : l'acquéreur aux enchères devra supporter la présence de votre père usufruitier. Car le juge ne peut ordonner la licitation en pleine propriété contre la volonté de l'usufruitier.

Si votre père reste dans la maison, il n'en restera pas moins que la valeur de la nue-propiété obtenue aux enchères risque d'être faible par rapport à sa valeur du marché. Il y aura donc une perte financière pour tous les indivisaires, votre père et les deux enfants.

Mais votre père pourra demander que la licitation porte sur la pleine propriété.

Si votre père choisit 1/4 en pleine propriété, l'indivision portera sur la pleine propriété.

Une autre solution est de racheter les droits en nue-propiété de votre frère, que ce soit vous, votre père, ou les deux ensemble), dans un partage amiable partiel.

Par **Didine28!**, le 28/05/2025 à 09:16

Bonjour,

Merci pour votre réponse cela semble tellement compliqué on a l'impression d'être coincé dans chaque situation.

Si je rachète les droits en nue propriété c'est à dire que la maison sera uniquement à moi au décès de mon papa. Mon frère ne pourra rien me demander sur la maison ?

Par **Rambotte**, le 28/05/2025 à 09:30

Si vous rachetez les droits de nue-propiété de votre frère, du vivant de votre père, la maison restera en indivision 50/50 sur la nue-propiété entre vous et votre père. Au décès de ce dernier, sa moitié indivise rentrera dans sa succession.

Si vous rachetez les droits de nue-propiété de votre frère **et de votre père**, du vivant de votre père, vous êtes seul nu-propiétaire de la maison. Au décès de ce dernier, la maison est à vous en pleine propriété.