



# Testament avis pour logement

Par **Achyllee**, le **29/10/2024** à **09:11**

Bonjour,

Afin de préparer ma succession, j'ai commencé un testament . Je suis marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts. Une des biens communs est une maison . J'ai 2 filles issues d'un premier mariage.

Je lègue à mon épouse :

**La moitié de la maison en pleine propriété** dans la part de la communauté qui lui revient en tant que conjoint survivant.

**L'usufruit de l'autre moitié de la maison** dans ma part successorale.

Commentaires?

Merci

Par **Isadore**, le **29/10/2024** à **11:31**

Bonjour,

[quote]

**La moitié de la maison en pleine propriété** dans la part de la communauté qui lui revient en tant que conjoint survivant.

[/quote]

Cette phrase n'est pas utile, cela n'a aucun sens. La maison étant un bien commun, vous ne

pouvez pas léguer à votre épouse la part qui lui revient. Elle en sera forcément propriétaire au moment de votre décès.

Vous ne pouvez léguer ce qui appartient à autrui.

Par **Rambotte**, le **29/10/2024** à **12:32**

Bonjour.

Notons que la phrase inutile sera sans effet, elle n'entraînera pas la nullité du testament.

Il vous suffit de léguer l'usufruit de votre part dans la maison, et même léguer l'usufruit de la maison, puisqu'il cette dernière disposition ne s'appliquera qu'à vos droits dans la maison.

Par **Achyllee**, le **29/10/2024** à **15:03**

D'accord, bien compris.

Si à la liquidation de la communauté la somme S revient au conjoint survivant, comment s'effectue l'affectation de cette somme en fonction des biens communs qui entraînent dans la communauté?

Par **Rambotte**, le **29/10/2024** à **15:30**

Vous semblez vouloir faire le partage (matériel) de la communauté avant la succession.

Il résulte de la dissolution de communauté par décès et de la succession une indivision sur chaque bien commun entre conjoint survivant et les héritiers, ces derniers pouvant inclure le survivant.

Donc avec un legs de l'usufruit, pour un bien de la communauté, le conjoint survivant est propriétaire d'une moitié, et usufruitier de l'autre moitié, les enfants du défunt devenant nus-propriétaires de cette autre moitié.

En aucune manière, il s'agit de faire la liquidation-partage de la communauté, pour attribuer des biens au défunt dans ce partage, permettant ensuite de traiter la transmission de propriété par succès des biens spécifiquement attribués au défunt.

Par **Achyllee**, le **29/10/2024** à **17:06**

Donc si je comprends bien le conjoint survivant est virtuellement propriétaire de la moitié des biens de la communauté en attendant la fin de la succession pour s'entendre avec les autres

héritiers pour faire le partage

Par **Rambotte**, le **29/10/2024** à **17:13**

Il n'y a pas d'affectation à ce stade (je ne suis pas sûr de ce que vous voulez dire par "affectation"). Et d'ailleurs, il n'y a pas des sommes dans une liquidation, mais des valeurs de droits.

Avec votre testament léguant l'usufruit, chaque bien commun devient pour moitié propriété du survivant, et pour l'autre moitié (celle du défunt), la nue-propriété revient aux héritiers, et l'usufruit au survivant.

Par **Achyllee**, le **29/10/2024** à **17:33**

QUE pensez vous de cette formulation pour un autre point :

Je lègue à mon épouse l'usufruit de la SCPI ... qui m'appartient en propre pour l'avoir recueillie dans la succession de ..., mon père.

Je lègue à mes enfants en pleine propriété le surplus des SCPI qui m'appartiennent aussi en propre pour les avoir recueillies dans la succession de ... , mon père

Par **Rambotte**, le **29/10/2024** à **18:00**

Faites simple, pas besoin de dire "qui m'appartiennent en propre". Votre testament ne concerne que ce qui vous appartient.

Tout d'abord, votre épouse a des droits légaux d'un quart en propriété de toute votre succession (mais pas d'usufruit avec des enfants d'une précédente union).

Donc elle peut très bien renoncer au legs testamentaire et accepter ses droits légaux. Ce qui pourrait contrarier vos volontés.

Vous n'avez pas besoin de léguer à vos enfants, ils héritent de tout ce que votre épouse ne reçoit pas.

Si vous voulez exactement contrôler ce que recevra votre épouse, il faut révoquer ses droits légaux dans votre succession, puis lui léguer exactement ce que vous voulez lui léguer.

Si vous avez reçu une moitié des parts de SCPI dans la succession de votre père, et l'autre moitié dans celle de votre mère, il suffit alors de lui léguer l'usufruit de la moitié des vos SCPI.

Et puis lui léguer l'usufruit de votre moitié de maison, pour revenir au premier message.

Par **Achyllee**, le **29/10/2024 à 18:18**

la formulation " qui m'appartient en propre " était pour sortir les SCPI des biens communs et qui dès lors se retrouvent uniquement dans la succession

Par **Rambotte**, le **29/10/2024 à 18:32**

D'accord si vous craignez qu'elles soient revendiquées communes.

En revanche, si les parts ne sont pas numérotées, on ne peut pas distinguer celles reçues dans chacune des deux successions. Donc vous léguiez l'usufruit de la moitié des SCPI reçues par succession.

Par **Chrysoprase**, le **29/10/2024 à 18:34**

Bonjour

Rambotte est un expert dans le domaine, je vous conseille néanmoins de faire appel à un notaire soit pour vous aider à rédiger votre testament, soit pour un acte authentique qui n'est pas très onéreux [Faire un testament](#).

Par **Rambotte**, le **30/10/2024 à 07:16**

Sachant qu'au préalable, il faut que vous ayez une idée claire de vos volontés.

Je ne me sens pas expert, et je peux faire des erreurs.