



## Partage bien immobilier en succession

Par **mirtophe**, le **13/09/2013** à **13:28**

Ma compagne et moi envisageons de nous marier sous le régime de la séparation de biens. Nous sommes tous 2 divorcés avec chacun 2 enfants majeurs. Personnellement je suis propriétaire de la maison que nous occupons tous les 2. Si je ne me trompe pas, dans l'hypothèse où je décède, mon épouse a 2 choix possibles: soit continuer d'occuper ma maison à titre gratuit soit hériter d'1/4 de la valeur immobilière du bien (si elle décide le contraire). Sachant que j'avais financé intégralement ce bien, je souhaiterais et ce d'un commun accord avec ma future que la maison revienne en totalité à mes 2 enfants mais que mon épouse puisse malgré tout suivant son souhait continuer à l'habiter. Est-ce possible vis à vis du droit, comment procéder, dois-je rédiger un testament, comment et cela aura-t-il des conséquences...

Par **youris**, le **13/09/2013** à **13:41**

bjr,  
si vous vous mariez sans contrat ou donation au dernier vivant, le conjoint survivant ne peut opter que pour le quart en pleine propriété.  
pour qu'elle puisse opter pour l'usufruit de votre succession, il faut une donation au dernier vivant comportant une telle clause.  
mais si vous décédez le premier et que votre épouse hérite du quart en pleine propriété de votre succession, vous ne pourrez pas empêcher qu'à son décès, ses enfants puissent hériter éventuellement d'une part de la maison.  
vous pouvez faire.  
vous pouvez faire une donation de la nue propriété de cette maison à vos enfants et conserver l'usufruit.  
je vous conseille de prendre conseil auprès d'un notaire qui saura vous conseiller.  
cdt

Par **mirtophe**, le **13/09/2013** à **14:34**

Merci Youris de votre réponse mais j'ai toujours du mal à comprendre.  
En fait, nous souhaitons absolument nous marier sous contrat en régime de séparation de biens de façon à avoir la totale possession de nos biens respectifs.  
Le seul écueil est ma maison que je souhaiterais voir revenir en totalité à mes 2 enfants,

même si je choisis que mon épouse puisse l'occuper et rien de plus.  
Je ne souhaite pas du tout que ses enfants puissent hériter d'une part de ma maison...

Mon notaire me parle de rédiger un testament. Est-ce vraiment la bonne solution ?