



Achat en indivision avant mariage. Qui hérite exactement ?

Par **JetB**, le **28/07/2024** à **19:03**

Bonjour,

Nous, homme et femme en concubinage, avons fait l'acquisition d'une maison en indivision à part égale (50/50), il y a 7ans, il reste environ 13 ans de remboursement du crédit et nous avons un enfant.

Nous souhaitons maintenant nous marier.

voici notre question : Si nous ne faisons pas de contrat de mariage, que nous nous marions sous le régime "de base", qu'advient-il légalement de la maison en cas de divorce ? Et surtout en cas de décès d'un de nous deux ?

Derrière cette question, nous souhaiterions surtout nous protéger afin que le dernier vivant puisse continuer à jouir de notre maison légalement.

J'espère avoir été clair,

J'ai fait évidemment des recherches mais je trouve des infos parfois contradictoires,

Je vous remercie de m'avoir lu, en espérant que vous puissiez nous éclairer.

Sincèrement,
J&B

Par **Marck.ESP**, le **28/07/2024** à **19:07**

Bienvenue sur LegaVox

La maison acquise avant le mariage reste généralement un bien propre de chaque époux, mais vous pourriez insérer une clause spécifique dans le contrat de mariage pour son intégration dans la communauté.

Voyez avec le notaire, qui vous expliquera.

Par **Isadore**, le **28/07/2024** à **22:44**

Bonjour,

Et pour compléter, voici sommairement ce que prévoit la loi en matière d'héritage. Si le défunt n'a pas d'enfants nés d'un autre lit l'époux survivant a le choix entre 1/4 des biens en pleine propriété ou l'usufruit (jouissance) de tous les biens du défunt, cette dernière option lui assurant le droit de rester vivre jusqu'à sa mort dans la maison ou de la mettre en location. L'enfant hérite du reste.

S'il opte pour le 1/4 en pleine propriété il peut réclamer un droit d'usage et d'habitation qui lui permet de rester vivre jusqu'à la fin de ses jours dans la maison (mais pas de la mettre en location). La valeur de ce droit d'usage (estimé fiscalement à 60 % de celle d'un usufruit) est imputée sur celle de sa part d'héritage.

Un peu de lecture :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270>

Les droits du conjoint survivant peuvent être modifiés par testament ou donation entre époux :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270>

En cas de divorce vous resterez propriétaires de vos parts de la maison. Soit vous vous entendrez sur son sort, soit le juge tranchera en fonction de vos demandes, par exemple en accordant la jouissance du bien à un des deux époux à titre gratuit ou onéreux, ou en ordonnant la vente.