



Acquisition bien immobilier fonds propres

Par **Aline LEGER**, le **03/05/2018** à **11:42**

Bonjour

Si mon mari achète un bien immobilier avec des fonds qui lui appartiennent en propre, S il décède avant moi. Aurais-je droit à 1/4 en pleine propriété ou la totalité en usufruit sur ce bien?

Nous sommes mariés sous le régime de la communauté.

Merci par avance pour votre réponse.

Par **Isabelle Gauthier**, le **03/05/2018** à **15:46**

Bonjour, le bien qu'il s'apprête à acheter sera un bien propre, puisqu'il compte utiliser des deniers propres. Ce bien sera donc présent dans sa succession à son décès, au même titre que la moitié de la communauté légale. Vos droits sur la succession peuvent varier, en fonction d'avantages matrimoniaux (est-ce que vous avez fait une "donation au dernier vivant" devant notaire?) et en fonction des héritiers présomptifs (a-t-il des enfants issus d'un autre lit?)

Cordialement, I.G.

Par **Aline LEGER**, le **04/05/2018** à **09:50**

Merci pour votre réponse.

Nous avons 2 fils en commun et j'ai une fille d'une 1^{ère} union.

Aucune donation actuellement.

Toutefois, j'ai l'intention d'en faire 1 à mon mari?. Ou un testament? Pour le protéger, ma fille pourrait lui poser des problèmes... et j'ai cru comprendre qu'il n'aura pas l'option usufruit sur la totalité de ma succession.

Que pourrais-je lui donner par testament? Donation? (Quel est le plus simple et le plus avantageux pour lui?)

Est-ce qu'il pourrait recevoir (en plus du quart qu'il recevra au titre d'époux)

1/4+ l'usufruit sur le reste?

Pour ma part en cas de décès de mon mari avant moi, j'ai l'intention d'opter pour usufruit sur la totalité de sa succession. donc à priori... pas besoin d'être protégée par un Testament ou une donation puisque j'aurai ce choix... c'est ce que j'ai compris...

Autre chose... mon mari a hérité au décès de ses parents environ 120 000 € qu'il a presque entièrement investis dans notre habitation principale achetée en commun. Ça n'est consigné nulle part.

Dois-je lui faire une attestation qu'il pourrait produire au notaire ?

Merci par avance. Bonne journée!

Par **Isabelle Gauthier**, le **04/05/2018 à 13:40**

Bonjour, d'accord. Comme votre mari n'a que des enfants communs avec vous, s'il décède avant vous, vous aurez effectivement le choix entre exercer votre usufruit sur la totalité de la succession (ses biens propres + la moitié de la communauté incluse dans la succession de votre mari) ou un quart en pleine propriété.

Si vous faisiez une donation au dernier vivant réciproque (juridiquement, on appelle cela une "donation entre époux", mais ce n'est pas une donation, c'est un avantage matrimonial qui produit ses effets au moment du décès uniquement, et est révoqué en cas de divorce), vous auriez une option de plus au décès (vous pourriez opter pour 3/4 en usufruit et 1/4 en pleine propriété, même si vous pourriez toujours vous contenter de l'usufruit intégral), et cela permettrait effectivement à votre mari, au cas où vous décéderiez avant lui, de pouvoir choisir l'usufruit sur votre succession et donc de rester dans les lieux (l'usufruit n'est pas possible en cas de présence d'enfant d'une première union, sauf donation au dernier vivant).

Concernant les fonds que M. a investis dans la maison, sans que cela soit notifié nulle part, vous pouvez effectivement faire une convention de remploi de fonds propres, dans laquelle votre époux ferait le détail des sommes personnelles qu'il a affectées à la résidence principale. Ce document, daté et signé par vous deux, permettrait d'établir une récompense due par la communauté au profit de votre époux. L'idéal serait de le faire enregistrer aux impôts ou de le faire faire par votre notaire pour lui donner date certaine.

En cas de décès de M., il faudrait fournir cette récompense au notaire pour qu'il l'ajoute à l'actif de la succession dans la catégorie des propres, et qu'il le mette au passif de la communauté. Et au cas où vous décéderiez en premier, il faudrait que votre époux fournisse ce document au notaire, de manière à ce que la communauté soit grevée de cette dette.

Bonne journée à vous aussi, I.G.

Par **Aline LEGER**, le **04/05/2018 à 15:44**

Ça commence à devenir plutôt clair...

Une donation ne me servirait pas à plus.

Juste pour mon mari.

Mais il aura droit à quoi en plus si je fais une donation.

Je veux dire en plus du quart en pp qu'il aura automatiquement si c'est moi qui décède la 1ère?

En plus de ce quart qui lui revient automatiquement.

En présence d'un enfant de mon côté, Puis-je lui donner 1/4 supplémentaire + 3/4 en usufruit? Ça peut s'ajouter au quart qu'il aura automatiquement?

Merci pour vos conseils. La convention de remploi. Nous allons faire ça et la faire enregistrer chez le notaire.

Mon mari a entièrement rénové cette propriété. C'était de gros travaux. Toute sa vie.

Donc je veux qu'il soit vraiment préservé.

Je redoute un peu que ma fille lui cherche qqs problèmes.

Avec nos fils qui sont très liés, nous sommes une famille très unie.

L'usufruit pour moi est tout à fait suffisant. Je n'ai besoin que de disposer des lieux. Mais je veux lui donner le maximum possible.

Un testament ne permet pas qu'il bénéficie de l'usufruit ?

Merci. Et à bientôt si vous le pouvez.