



Attribution d'un bien immobilier par testament

Par **didier35**, le **12/05/2009** à **18:46**

Bonjour,

Un bien immobilier est propriété d'un couple. Chacun fait un testament attribuant ce bien immobilier au même héritier (sous réserve que celui-ci indemnise les autres héritiers si la valeur qui lui revient du bien dépasse sa part de l'héritage).

Au premier décès, le bien immobilier sort à priori de l'indivision générale de la succession et est en indivision uniquement entre l'héritier désigné et le conjoint survivant.

De ce fait, l'héritier doit pouvoir racheter au conjoint survivant sa part du bien immobilier, sans la signature des autres héritiers.

Un tel testament permet donc d'attribuer un bien de son vivant pour éviter d'éventuels problèmes de succession.

Ce raisonnement est-il exact, ou y a-t-il une subtilité juridique qui rend inefficace le testament?

Quelques précisions:

Les héritiers sont le conjoint survivant et les enfants.

La moitié de la valeur du bien légué est inférieure à la part dans la succession de l'héritier.

La succession comprend plusieurs biens immobiliers (logement d'habitation et logements en location) et le conjoint survivant a le choix du logement.

Le but de la vente de la part du conjoint survivant est d'avoir un apport d'argent pour rembourser un prêt immobilier en cours, compte tenu de la modification des ressources.

La problématique est peut-être l'estimation de la valeur du bien et le notaire peut peut-être par confort demander la signature des autres héritiers.

De ce que j'ai compris de la loi, elle est faite pour permettre à l'état de toucher sa part (blocage des comptes, déclaration de succession par un seul héritier possible, solidarité des héritiers pour le paiement de l'impôt...), mais aux héritiers de se débrouiller pour toucher leur part, quitte à faire une action en justice.

Cordialement.

Par **ardendu56**, le **12/05/2009** à **21:36**

didier35, bonsoir

"Un tel testament permet donc d'attribuer un bien de son vivant pour éviter d'éventuels problèmes de succession. "

C'est compliquer les choses, ce que vous faites. L'héritier est le fils du couple ou non ? Les autres héritiers, qui sont-ils par rapport au couple ?
Et si l'héritier se fâche avec le survivant, et le "jette" dehors...

Par **duboscq galand**, le **13/05/2009** à **06:26**

Bonjour,

J'ai lu attentivement votre situation, je suis à même de vous apporter une solution, pour cela consulter mon blog Expert,

Cordialement

Par **didier35**, le **23/05/2009** à **09:26**

Bonjour,

J'ai trouvé la bonne réponse.

Article 724 du code civil, dont l'applicabilité aux legs est précisé dans les commentaires du DALLOZ à l'article 1014 du code civil.

Cordialement.