



## Bien immobilier et succession

Par **Mick59**, le 12/07/2024 à 11:54

Bonjour,

Mon épouse et moi venons de s'acheter une maison via prêt immobilier (je le précise car peut-être cela sera important pour votre réponse).

Mon épouse et moi avons deux filles issues de notre mariage.

Mon épouse a eu une première fille d'un précédent mariage.

Malheureusement cela se passe très mal depuis 2 ans avec cette 1ère fille, cherchant les soucis avec nous et ses soeurs.

Nous avons donc peur pour plus tard et la succession, voulant de l'argent en réclamant sa part.

D'ailleurs quel est le pourcentage qui lui reviendrait ?

Notre première idée est la donation au dernier vivant, ce qui permettra à l'époux survivant de pouvoir conserver la maison.

Nous avons lu que nous pouvions créer une SCI familiale.

Mais est-ce possible d'incorporer la maison si le crédit n'est pas fini d'être remboursé ?

Qu'en est-il de la 1ère fille et cette maison si dans la SCI alors qu'elle n'est pas associée ?

Dans l'attente de vous lire.

Bien cordialement

Par **Marck.ESP**, le 12/07/2024 à 12:35

Bienvenue sur LegaVox.

Inutile de créer une SCI pour l'objectif que vous fixez.

La qualité de membre ou non-membre d'une SCI n'a pas d'incidence sur le droit à la réserve héréditaire. Ce qui compte, c'est la qualité d'héritier réservataire. Si un héritier réservataire n'est pas membre de la SCI, il peut tout de même réclamer sa part réservataire sur les biens de la succession, y compris les parts de la SCI.

Étudiez, avec votre notaire, la solution la plus adaptée, sachant que cette personne n'hérite que de sa mère, sa part de réserve correspondrait à 25%, soit 12,5% de la communauté.

Par **Rambotte**, le **12/07/2024** à **14:44**

Bonjour.

Et puis cette expression "réclamer sa part" est trop ambiguë.

Dans une succession, on ne reçoit pas d'argent, on reçoit des droits dans des biens. Donc la fille de votre épouse, supposée décédée en premier, recevra des droits indivis dans les biens de la succession, il n'y a rien à réclamer.

Et en cas de donation entre époux avec choix de l'usufruit seulement, elle recevra même au delà de sa réserve, mais en nue-propiété.

Quand il existe une indivision, on peut provoquer le partage judiciaire de l'indivision, en cas d'impossibilité d'avoir un partage amiable. Si l'indivision (probablement en nue-propiété) est partageable en lots, elle se verra attribuer un lot dont elle sera l'unique nue-propiétaire. Si elle n'est pas partageable en lots, le juge ordonnera la licitation du bien, mais il ne pourra ordonner la licitation en pleine propriété contre votre volonté d'usufruitier. Le prix d'adjudication de la nue-propiété sera partagé entre les nus-propiétaires.