



## Droit sur maison reçue par succession

Par **Jean-Pierre029**, le **14/02/2023 à 08:10**

Bonjour,

Pourriez-vous me renseigner sur ma situation Svp ? Pour cela je vous transmet les éléments suivants :

Suite au décès de mon père, je suis devenu nu-proprétaire avec mon frère de la maison de mes parents, évaluée par le notaire à 90 000 € il y a 4 ans.

Je suis mariée en seconde noce, sans enfant. Nous avons fait une donation entre époux.

J'ai une fille issue d'une précédente union.

Au décès de ma mère, je projette de racheter la part de mon frère sachant qu'il sera nécessaire de faire des travaux de confort comme remplacement de la chaudière gaz et reprise complète de la salle de bains, de la cuisine, création d'un WC à l'étage.

J'aimerais savoir qu'elle sera les droits de mon épouse sur la maison et comment la protéger si je viens à décéder dans le cas où :

1/ les liquidés de la succession serait suffisantes et employées pour acquérir la part de mon frère ;

2/ les liquidés proviendraient de l'argent en commun avec ma femme.

3/ Y a t-il une différence si ce bien constitue ma résidence principale ou secondaire ?

Je vous remercie par avance de vos conseils.

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **14/02/2023 à 08:34**

Bonjour et bienvenue,

Votre préoccupation principale semble être la protection de votre épouse, éventuellement

survivante... La donation au dernier vivant est une bonne chose.

1 et 2/ les liquidités de la succession serait suffisantes et employées pour acquérir la part de mon frère

50% lui appartiennent déjà, et grâce à la donation entre époux, elle disposera du quasi-usufruit sur les liquidités de la succession, qu'elle pourra utiliser pour cela, (utilisation entraînant dette envers votre fille.) Vous pourriez aussi souscrire une assurance-vie en la désignant bénéficiaire).

3/ Y a-t-il une différence si ce bien constitue ma résidence principale ou secondaire ?

Principale ou secondaire, elle peut avoir l'usufruit grâce à la donation entre époux, mais la différence, c'est qu'elle dispose, pour le logement occupé à titre de résidence principale et du mobilier le garnissant pendant un an à compter du décès, le temps de réfléchir... Et éventuellement opter pour le droit d'habitation VIAGER.

**Voyez votre notaire pour tout cela...**

Par **Jean-Pierre029**, le **15/02/2023** à **15:26**

Bonjour et merci de votre réponse,

Cependant pourriez-vous développer concernant les 50 % qui seraient "automatiquement" acquis à ma femme car je ne comprends pas cette notion dans la mesure où la maison est transmise par héritage, étant déjà nu-proprétaire à 50 % suite à la succession de mon père. Si nous rachetons la part de mon frère avec les liquidités inclus dans l'héritage, l'acte de propriété serait donc à mon nom uniquement et le nom de ma femme n'apparaîtra pas... (c'est du moins ce que j'en ai compris il y a 4 ans). De ce fait, cette maison n'est-elle pas considérée comme **mon** bien "propre" et directement transmise par voie de filiation à ma fille ? Comment peut-elle appartenir pour 50 % à ma femme ?

Est-ce que l'option viager dont vous parlez est le fait d'opter pour l'usufruit en totalité ? Qu'arrivera-t-il si elle opte pour 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit ? Reste-t-elle propriétaire de ses 50 % ? A son décès, la maison sera-t-elle la propriété de ma fille à 100 % ? Concernant le délai d'option sur le logement, vous précisez une année, cependant, je lis l'indication suivante : "En tout état de cause, **un délai de 6 mois s'impose aux héritiers pour établir la déclaration de succession et payer les droits de succession**. En cas de retard, un intérêt de 0,20 % par mois est dû."

Si après 6 mois, ma femme n'a pas décidé de ce qu'elle veut faire, que ce passe-t-il ? Est-elle obligée de le faire dans ce délai de 6 mois ?

Autre question : si ma femme optait pour l'usufruit en totalité, peut-elle consentir une avance sur la succession sous forme de don en argent afin que ma fille ne se sente pas lésée ?

Vous remerciant encore une fois. Le droit sur les successions étant plus que complexe...

Par **Marck.ESP**, le **15/02/2023** à **21:48**

La maison vous appartient, je dis que madame est déjà propriétaire de 50% de la communauté, dont le financier...

Elle en restera propriétaire bien évidemment, elle ne doit à votre fille que ce dont celle-ci est nue propriétaire (créance de restitution pour le quasi-usufruit).

Elle dispose du droit légal d'occupation de un an, ce qui lui permet de réfléchir à la suite, "exercer ou pas son son droit d usage et d'habitation, sachant qu'elle disposerait de l'usufruit...

Le droit d'usage et d'habitation se distingue de l'usufruit sur plusieurs points :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/usufruit-droit-usage-habitation-23383.htm>

Il est bien entendu que si votre épouse choisi l'option 1/4-3/4, votre fille ne sera jamais propriétaire à 100% de la maison, elle devrait choisir usufruit 100% pour que ce soit le cas.

Enfin, ne confondez pas le délai de 6 mois pour établir la déclaration de succession, avec le Droit Au Logement ...pendant 1 an.

Un rdv avec votre notaire pour confirmer tout cela.