



succession bien immobilier

Par **Tacha**, le **23/12/2009** à **10:27**

Bonjour,

Mon compagnon et moi venons d'acheter une maison pour moitié chacun. Nous vivons en union libre, sans enfants ensemble mais il a une fille de son premier mariage. Nous n'avons pas encore fait de testament...

1/ En cas de décès de sa part, il souhaiterait que je puisse continuer à disposer de la maison si je lui survivais, sans toutefois léser sa fille... Quelles sont les solutions possibles? En la situation actuelle l'enfant est mineure, sa mère (tuteur légal) pourrait-elle m'obliger à revendre pour récupérer la part d'héritage de la petite?

2/Si nous avons dans l'avenir des enfants tous les deux, comment s'effectuera le partage sur tous les enfants s'il venait à disparaître?

3/ Si nous décédons tous les deux, comment s'effectue le partage entre nos enfants et sa fille? Que se passe t'il si certains veulent vendre la maison et d'autres la garder?

Nous sommes un peu perdus dans les arcanes la juridiction sur ces questions, merci par avance pour vos éclaircissements...

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/12/2009** à **18:07**

Bon soir (de Noël), Tacha (la natte à...).

...Et nous retombons dans l'éternel problème des "gens-qui-ont-acheté-en-indivis-et-qui-ne-sont-pas-mariés-ni-pacsés";

Avec comme devise : "On verra bien après...".

Votre notaire, lors de cette acquisition, n'a-t-il pas attiré votre attention sur les difficultés de gérer une indivision ?

Ah! si vous étiez mariés ou pacsés... Comme tout serait plus simple !

1.- Au présent, montez une SCI, et que votre ami vous lègue par testament, l'usufruit de ses propres parts (quotité disponible en l'actuel cas de figure, de 1/2). Pas de difficultés donc. En cas de décès du père, sa fille n'héritera que de la nue-propriété des parts.

Mais un testament est toujours révocable.

2.- Pour le cas de son prédécès, "Ses" enfants, "propres ou communs", hériteront de lui par parts égales. Vous seriez (très légèrement) protégée d'une tentative de revente forcée, tant qu'il n'existerait pas d'indivision (sens juridique du terme).

A ce sujet, lisez dans les dossiers que j'ai déjà traités : "Dissolution de SCI amis juristes aidez moi", "Pouriez SVP m'aidez pour protégé mes enfants, et moi", et "Moitié donation / moitié achat d'un bien immobilier".

3.- Si vous décédez tous les deux, idem.

Si ce n'est que l'usufruit légué retournerait se consolider sur sa nue-propriété.

Il appartiendra à ceux qui voudront conserver la maison, de racheter les droits de ceux qui voudront vendre (cessions de parts).

Aurait-on fait le tour ?

Votre bien dévoué.

Aurais-je mérité un cigare ? J'en fume, hélas...

Par **Tacha**, le **26/12/2009** à **09:06**

Bonjour à vous,

Merci pour votre réponse! Charmant jeu de mots sur mon prénom (Natacha!) c'est marrant ma prof de philo me faisait le même en menaçant de me la tirer lorsque je digressais de trop... pour ma part ayant trop peu de temps à consacrer à l'entretien physique des animaux je n'ai que des félins à poil ras, fort heureusement impossible à natter!

Vous avez complètement raison, nous sommes (malheureusement?) peu anticipateurs sur certaines questions et assez adeptes du "on verra après"... et non, notre notaire n'a pas du tout évoqué les soucis que cela pourrait éventuellement engendrer mais bon, ce n'est pas de sa faute, ce n'est pas notre mère non plus! Ajoutez à cela que mon compagnon, échaudé par un divorce complètement ruineux pour lui, est complètement réfractaire à toute forme de contractualisation de notre vie commune; j'y suis moi-même par conviction personnelle peu favorable... Qu'il est doux le tableau onirique d'amour et d'eau fraîche, mais se heurte durement à la réalité de la juridiction lorsqu'on en vient à "posséder" (c'est la première fois pour nous) quelque chose ayant un peu de valeur pour d'autres!

Quoi qu'il en soit, vous nous avez apporté des éléments de réponse intéressants, nous allons je pense nous pencher sur la solution de la SCI. Merci encore pour le temps que vous avez accordé à nos interrogations, il me semble en effet que vous avez largement mérité un bon cigare sans en culpabiliser, la considération même du vice ayant due être inventée par ceux qui n'ont pas le plaisir d'en avoir! J'espère bien pour vous que vos proches vous offriront de quoi délecter le (ou les?) votre(s) en cette période propice à l'oubli temporaire des restrictions de mise pour beaucoup le reste de l'année.

Très joyeuses fêtes à vous,

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/12/2009** à **09:59**

Bonjour, Natacha (que trop peu d'importance aux indivisatoires conséquences de ses acquisitions).

Ah! qu'en termes galants ces choses là sont dites...

Merci des vœux délectatoires, que je vous retourne non moins.

A défaut d'être votre mère, votre notaire aurait pu (dû?) être votre mentor; mais bofff, je pense, avec la SCI, tout n'est pas perdu.

Votre bien à-poil-ras.

P. S. Pour le cigare, chiche?

Si je vous prends au mot, laissez-moi ici une adresse "E-mail", que j'effacerai dès que notée, pour ne pas qu'elle "traîne".

Par **Jurigaby**, le **26/12/2009** à **15:49**

Bonjour à vous deux,

[citation]

Ajoutez à cela que mon compagnon, échaudé par un divorce complètement ruineux pour lui, est complètement réfractaire à toute forme de contractualisation de notre vie commune;[/citation]

Chat échaudé.. Mais cela se voit qu'il n'a jamais participé à un partage compliqué d'une indivision. Napoléon disait: "les concubins de désintéressent de la loi. La loi ne doit pas s'intéresser à eux". D'où l'existence d'un régime d'indivision qui, bien qu'amélioré, demeure délicat à partager; surtout si cela découle sur un partage judiciaire.

La SCI est une bonne solution bien que cela soit relativement "embêtant" à gérer: Quasi-obligation de faire une comptabilité, obligation de créer une société ce qui entraîne des frais de gestion..

La solution "idéale idéale" reste le mariage. Car sauf convention contraire, il existe au profit du conjoint survivant un droit viager au logement, ce qui vous permet de vivre dans le logement jusqu'à votre décès.

Après, si vraiment vous ne voulez pas, le démembrement croisé de SCI est une très bonne solution.

Bonne journée!

P.S: Un Cubain s'il-vous-plait.

Très cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/12/2009** à **18:58**

Mon pauvre monsieur...
Toujours rien reçu !!!

(J'ai le bout des deux index tout-usés par "Convention de servitude de passage et canalisation".

Votre bien élimé.

Par **Tacha**, le **27/12/2009** à **10:49**

Bonjour à vous deux, adeptes du barreau (de chaise).

Juriste, "Non, je ne retrouve point beaucoup de différence
De prendre du tabac à vivre d'espérance,
Car l'un n'est que fumée, et l'autre n'est que vent." Ceci dit, cochon qui s'en dédit pour le
cigare, précisez-moi votre préférence et envoyez votre adresse postale sur ***** (*C'est Noël!!*)
je m'engage à vous faire parvenir de quoi délecter vos papilles courant semaine prochaine;
non tant pour vos conseils juridiques (fort appréciés au demeurant) qu'en remerciement de
votre gentillesse et de votre vif esprit.

Jurigaby, merci pour vos conseils, nous allons évaluer les contraintes de la SCI mais cela m'a
l'air minime en comparaison de la sécurisation apportée. Napoléon m'était déjà peu
sympathique, sa considération de l'union libre ne fait que me conforter dans cette opinion!
Enfin je suppose qu'en tant que fondateur du Code il reste une icône pour les juristes...
Pour le cigare vous me voyez navrée de ne point donner suite, vous avez droit à toute ma
gratitude pour l'intérêt que vous avez pu porter à notre petit problème, mais à ce rythme je
n'ai plus qu'à planter mes propres cultures de tabac!
Il faut bien que " sur quelque préférence une estime se fonde, et c'est estimer rien qu'estimer
tout le monde"...

Merci encore en tous les cas à vous deux.

Par **JURISNOTAIRE**, le **27/12/2009** à **12:08**

Bonjour à toutes et tous.

Chère (*vous permettez?*) Natacha,
Comment formuler un hypothétique merci ?
(Mais de qui donc alors, et de quelle origine,

Cet' talentueusement versifiée, citation?)

La première?... car je crois avoir reconnu la seconde !

C'est-y-pas du Poquelin ?

(Bien vu, "le barreau"!)

Cher Jurigaby,

Vous avez raison -un professeur de droit a d'ailleurs toujours raison-.

Les contingences d'une SCI existent bien.

Mais que sont ces obligations, ces formalités, ces frais, "actuels", au regard des avantages qui seraient procurés ?

. Une comptabilité, obligatoirement bien tenue, préconstituera le meilleur mode de preuve de la vérité financière d'origine et de son suivi, en cas de contestation, de pépin, voire de conflit... ou de décès... à venir (je souhaite bien-sûr qu'il n'en soit rien).

. Que sont des frais de constitution; au regard du coût, des problèmes, préoccupations (ulcère), aggravation de situation et temps perdu, qui seraient ceux d'un procès évité ?

. Et voyez la légèreté, l'adaptabilité, la commodité, la souplesse de la gestion d'une SCI par rapport à celle d'une indivision : Fini, l'insoluble problème de l'unanimité. "En SCI", les majorités, librement fixées par les statuts peuvent apporter des choix plus nuancés, plus "sur mesure".

. Des corrections éventuellement souhaitables de la répartition de "la propriété de la maison" entre parents, seront aisément opérées par de simples cessions de parts.

. Et quand bambins arriveront, fini le douloureux problème de l'organisation de la transmission : des donations (partage?) de la nue-propriété des parts, dosées selon les nécessités du moment sur la tête de tel ou tel des "chers petits" (il peut y avoir d'autres avantages procurés "aux autres"), judicieusement calculées et échelonnées dans le temps (par exemple, tous les six ans), permettront de faire un pied-de-nez parfaitement légal, au fisc.

Aujourd'hui, un "tir croisé" de testaments léguant l'usufruit des parts "à l'autre" ne semble pas s'imposer à l'actuel profil familial.

Attendons un enfant commun; un testament est si vite fait...

Votre bien social.

P. S. Cher Jurigaby, vous avez eu le "dernier mot" quelque part (post de présentation des contributeurs du site?) en citant Kennedy.

Vous ne pouvez pas l'avoir toujours !

"Laissez-en" un peu aux autres... de temps en temps...

P. P. S. Pour les cigares (toujours au futur-conditionnel), quiétois, quiétois; j'en garderai, moi, pour le bateau; j'en garderai...

P. P..... Pardon, Natacha, si vous ne pouvez pas comprendre, pour les cigares... Il faudrait tout lire de "mes messages". Et, bigre...