



succession et enfants d un premier lit

Par **lea1978**, le **02/03/2011** à **12:30**

bonjour

tout d abord merci de prendre le temps de me lire.ma situation est a la fois très simple et très compliquée.je suis en union libre avec mon conjoint qui a 2 enfants d un premier lit(sans mariage)Et nous avons également 2 enfants communs.nous envisageons une construction avec crédit immobilier commun sur un terrain que monsieur a acheté seul avec l argent de la vente de son ancienne maison.je sais que le droit de sol prévaut et que donc je ne peux prétendre a quoi que ce soit (A part nos enfants)En cas de décès de mon conjoint .étant donné que je ne m entend guère avec mme ex et que je dispose d aucun capital ,auriez vous une solution a me proposer pour qu au moins je ne me retrouve pas a la rue en cas de décès (Et seulement dans ce cas de figure)de mon homme. peut il me vendre une part du terrain qui pour l instant est nu ?autre solution bienvenue.

ps:Je précise que mon conjoint et moi nous entendons très bien et que lui aussi cherche une solution

Par **Claralea**, le **02/03/2011** à **13:17**

Si vous vous mariez et faites une donation au dernier vivant, vous auriez l'usufruit de la maison et du sol jusqu'à votre propre deces.

En union libre, vous n'existez pas dans la succession et s'il fait un testament en votre faveur, il ne pourrait pas dépasser la reserve des enfants qui vous reclameraient leur part au deces de leur pere, et cela vous couterait 60% de la donation

L'union libre et le pacs ne protègent pas autant que le mariage, pensez y

Par **lea1978**, le **02/03/2011** à **13:27**

merci claralea

nous envisageons de toute façon de nous marier depuis 3 ans .sauf que la aussi on ne sait pas sous quel régime .le notaire nous parle de séparation de biens mais qu en sera t il pour la maison si elle a été construite avant le mariage?la communauté universelle me rassurerait davantage mais si les enfants du premier lit réclament leur héritage je crois sans en être sure que je n aurais d autre choix que de la vendre pour leur donner leur part (ce qui est légitime) C est encore un autre souci ce contrat de mariage.pour l instant

je veux simplement avoir légalement des droits sur la maison pour laquelle je vais payer un crédit mais aussi sur le sol!!!!!!pour éviter d'être mise à la rue.quelqu'un peut-il répondre à ma question précédente: mon conjoint peut-il me vendre un pourcentage de part sur ce terrain avant que l'on n'entame la construction et donc le crédit?

Par **Domil**, le **02/03/2011 à 14:13**

Là, ça peut être intéressant de faire une SCI comprenant le terrain et la maison, la SCI remboursera le crédit. Vous prenez 50% des parts en nue-propriété et 50% des parts en usufruit (votre compagnon fait pareil). Donc au décès d'un des deux, le survivant a automatiquement 50% en pleine propriété (l'usufruit s'éteint avec la mort de l'usufruitier) et a toujours 50% des parts en usufruit (les héritiers du défunt héritent de la part en nue-propriété qu'avait le décédé).

Si les apports réels font que 50/50 ne passe pas, on peut faire 60/40 ou 30/70.

Vous vous mariez, vous rajoutez une clause de donation au dernier vivant dans le contrat de mariage (irrévocable tant que le mariage perdure, ce qui n'est pas le cas avec une donation séparée, certains ont des surprises)

Vous pouvez aussi faire un démembrement vertical : le terrain est à lui, et la maison est à vous deux.

Dans tous les cas, veillez à payer votre moitié de crédit, avec des preuves que vous conserverez. Surtout ne faites pas de partage du type "tu paies le crédit, moi je payes les factures". Chacun paie la moitié du crédit sinon, il pourra (ou ses héritiers) arguer qu'il a tout payé

Par **natalia85**, le **29/10/2013 à 15:51**

Bonjour,

Mon conjoint et moi, nous avons l'intention de créer une SCI en commun avec une tante et avant d'être mariés et avant de faire un contrat de mariage .

Cependant, mon conjoint a deux autres enfants d'une première relation (pas de mariage).

Quelle sera leur part d'héritage et comment ça s'organise en cas de décès. Y a-t-il la possibilité de les déshériter ou du moins leur donner une petite part.

Par **youris**, le **29/10/2013 à 16:23**

bjr,

tant que vous n'êtes pas mariés ce n'est pas votre conjoint mais votre concubin et juridiquement vous êtes des étrangers l'un pour l'autre.

la création et la gestion d'une SCI obéit aux mêmes règles qu'une société, elle ne doit pas être fictive.

les enfants sont héritiers réservataires de leurs parents et ils doivent donc recevoir une part minimale à leurs décès.

les solutions peuvent soit le pacs avec un testament léguant l'usufruit des biens à son partenaire survivant ou le mariage avec une donation au dernier vivant avec une clause de reversion intégrale de l'usufruit au conjoint survivant.
cdt

Par **natalia85**, le **29/10/2013 à 16:57**

Effectivement nous somme déjà pacse. Donc il faut faire un testament et même après le mariage un avec une clause . ?

Mais les régimes matrimoniaux surtout le universelles dit qu'il n'est pas conseillé en présence d'enfants d'un premier lit.

Par **youris**, le **29/10/2013 à 20:10**

bjr,

vous ne m'avez pas bien lu.

je n'ai jamais parlé du régime matrimonial de communauté universelle.

si vous vous mariés vous pouvez faire une donation notariée au dernier vivant et non un testament.

le testament est nécessaire si vous êtes pacés en léguant au partenaire survivant une partie de vos biens mais votre partenaire doit laisser à ses enfants la réserve héréditaire.

je vous conseille de voir un notaire.

cdt