



Sci et succession suite premier mariage

Par **alainbo**, le **23/11/2016** à **12:17**

Bonjour,
afin de protéger mon épouse après mon décès, et qu'elle puisse continuer à vivre dans notre Maison, nous souhaitons créer une SCI. J'ai 3 enfants d'une première union, et un enfant avec ma seconde épouse; que se passera t'il si elle désire, (après mon décès) vendre cette maison ? quels seront les parts à verser à ces 4 enfants ??

merci

meilleures salutations

Par **Visiteur**, le **23/11/2016** à **13:07**

Bjr,
Je suppose que la maison est commune?
Le plus simple, donation au dernier vivant devant notaire ou olographe.

La donation au dernier vivant permet de transférer au conjoint survivant, en plus de sa part légale, la quotité disponible.

Les différentes options

S'il y a donation au dernier vivant, le conjoint survivant peut recevoir au choix, au décès de son époux :

La totalité du patrimoine en usufruit :

Le conjoint survivant peut jouir des biens de la succession (location ou occupation des biens

immobiliers, dépense des placements, des revenus, etc.), mais nécessite l'accord des nues-propriétaires (c'est à dire les enfants) pour effectuer tout acte de disposition (vente d'un bien par exemple).

¼ en pleine propriété et ¾ en usufruit : le conjoint survivant peut jouir de la totalité du patrimoine et est autorisé en plus à disposer d'un quart des biens.

Par **alainbo**, le **23/11/2016** à **13:17**

Bonjour
maison commune effectivement,
merci beaucoup,
pour ces explications,

bonne journée

Par **Visiteur**, le **23/11/2016** à **13:21**

De rien, ne vous cassez pas la tête pour faire une sci qui ne changera rien.

Par **alainbo**, le **23/11/2016** à **13:46**

OK,
je croyais la SCI plus avantageuse, pour mon épouse, qui pourrait disposer comme elle le souhaite de la vente de la maison, (si elle ne peut plus physiquement y vivre) en réglant la part d'héritage de chaque enfant ??

Par **Visiteur**, le **23/11/2016** à **16:11**

Lors de la vente d'une maison en nue-propriété et usufruit, la vente est de toute manière répartie au prorata des droits indivis de chacun.

Pour rappel, votre épouse aurait $50 + 12,5 = 62,5\%$ + la valeur de l'usufruit sur les $37,5\%$ des enfants (exemple 30% si elle a moins de 80 ans), donc $62,5 + 10,25\% = 73,75\%$.

Par **alainbo**, le **23/11/2016** à **17:06**

Merci beaucoup, c'est très clair;

il me reste, je crois, le régime de la communauté universelle, (avec clause d'attribution intégrale), mais il se pourrait que mes 3 premiers enfants portés "disparus" depuis de

nombreuses années, refassent surface et mettent des bâtons dans les roues !!que se
passerait il alors ??
merci encore