



Laisser un bien immobilier

Par **SCARLOUTTE**, le **07/09/2016** à **10:23**

bonjour je vis en couple je ne suis ni pacsé ni marié
j'ai un bien immobilier a moi toute seule que j'ai acheté il y a 16 ans .
je voudrais laisser la maison jusqu'a sa mort a mon compagnon en cas ou je décède avant lui?
MERCI [smile4]

Par **Visiteur**, le **07/09/2016** à **12:43**

Bonjour Scarloutte,
Pour lui laisser la maison "jusqu'à sa mort", faites simplement un testament précisant qu'à votre éventuel décès avant votre concubin, vous lui cédez l'usufruit.
Vos héritiers légaux seront nus-propriétaires puis deviendront pleinement propriétaires au décès de votre compagnon.

Par **SCARLOUTTE**, le **07/09/2016** à **12:57**

je vous remercie pour votre reponse tres rapide

Par **Lag0**, le **07/09/2016** à **13:10**

Bonjour,

Attention, pragma ne précise pas que dans votre situation (union libre), votre concubin aura alors à payer 60% de droits de succession sur la valeur de l'usufruit !
De plus, si vous avez des héritiers réservataires (enfants), il est possible que, même avec un tel testament, votre concubin ne puisse hériter de l'usufruit. Car pour cela, il faut que la valeur de l'usufruit ne dépasse pas la quotité disponible.

Par **SCARLOUTTE**, le **07/09/2016 à 13:34**

oui j'ai une fille d'une union passé
elle est au courant et veut que mon nouveau compagnon reste dans le bien m'appartenant jusqu'à sa mort

Par **Visiteur**, le **07/09/2016 à 13:58**

Vous aurez compris que j'ai répondu uniquement à la question posée.
Bien entendu, la règle de la valeur de cet usufruit par rapport à la quotité disponible s'appliquerait le cas échéant.
Je prends un exemple.
Votre maison représente 250.000, si votre conjoint a passé 60 ans au moment de votre décès, la valeur son usufruit est de 40% soit 100.000.
En revanche, la QD sera de 50%, pas uniquement de la maison, mais de l'ENSEMBLE DU PATRIMOINE.

(le risque existerait en léguant un usufruit au profit d'une personne jeune en âge dont la valeur théorique serait supérieure à la quotité disponible).

Par **Lag0**, le **07/09/2016 à 14:23**

[citation]Le risque existerait en léguant un usufruit au profit d'une personne jeune en âge dont la valeur théorique serait supérieure à la quotité disponible.

[/citation]

Le problème se pose surtout lorsqu'il y a plusieurs enfants et que la maison est le seul bien, car la quotité disponible n'est plus que du quart. Or, la valeur de l'usufruit dépasse facilement 25% (il n'est de 20% qu'à partir de 81 ans).

Par **Visiteur**, le **07/09/2016 à 14:26**

Désolé, encore une fois, j'ai répondu AU CAS SOUMIS, et il n'y a qu'un enfant...
je ne comprends pas le but et/ou les motivations de vos interventions !!!

Par **SCARLOUTTE**, le **07/09/2016** à **14:41**

merci pour les reponses

Par **Lag0**, le **07/09/2016** à **15:44**

[citation]je ne comprends pas le but et/ou les motivations de vos interventions !!![/citation]
Pas grave, du moment que les autres comprennent...[smile16]

Regardez la chronologie des messages, vous verrez que l'information "j'ai une fille" est apparue après. Au début, on ne savait pas s'il y avait des enfants, ni combien.
D'où mon intervention sur la quotité disponible...