



## Attribution d'un bien immobilier par testament

Par **didier35**, le **11/05/2009** à **18:17**

Bonjour,  
Un couple possède en commun un bien immobilier. Chacun fait un testament léguant le bien au même héritier (sous réserve que celui-ci indemnise les autres, si la valeur dépasse sa part). Au premier décès, le bien sort-il de l'indivision générale de la succession du fait du testament et est-il uniquement en indivision entre l'héritier désigné et le conjoint survivant ?  
L'héritier peut-il racheter sa part au conjoint survivant sans la signature des autres héritiers ?  
Un testament est-il une solution pour attribuer des biens en évitant des éventuels problèmes de partage ou s'agit-il d'une fausse solution ?  
Cordialement

Par **losvegos**, le **11/05/2009** à **23:35**

Bonjour,  
Le premier problème est la masse de biens figurant dans la masse à partager : si le bien était un bien commun aux époux alors seule la moitié de ce bien se trouve dans la succession du premier époux défunt.  
Si cette moitié du bien a fait l'objet d'un legs particulier alors le légataire est réputé propriétaire du bien (la moitié) dès le décès (sauf à respecter la réserve).  
Pour ce qui est des "héritiers" : tout va dépendre de leur qualité. Sont-ils réservataires ? (descendants, et à défaut conjoint survivant).  
Pour répondre à votre dernière question : OUI le testament est un outil permettant au défunt de disposer de ses biens comme il l'entend, sauf à respecter la réserve et l'ordre public successoral.  
Les héritiers légaux non réservataires ne seront gratifiés que si le défunt n'a pas déjà disposé des biens par donation ou legs (testament).  
J'espère que cela est assez clair.  
Si vous souhaitez être mieux informé alors précisez les éléments : descendants ? régime matrimonial ? qualité des héritiers ?  
Plus vous serez précis, mieux je pourrai vous répondre.  
Cordialement.  
NC

Par **Bertrand**, le **12/05/2009** à **00:14**

Bonsoir,rnrnVotre but peut effectivement être atteint (racheter la part du conjoint sans obtenir l'accord des autres). Le légataire sera en indivision avec le seul conjoint survivant. Par contre certains héritiers (les enfants d'une part, et le conjoint survivant s'il n'y a pas d'enfant d'autre part) ont droit à un minimum (appelé réserve) dans la succession de leur auteur. Si le legs implique que ce minimum n'est pas respecté, le légataire devra une indemnité aux héritiers réservataires.rnrnLe "problème éventuel" qui peut se poser est celui de la détermination du montant de l'indemnité. Le calcul obéit à des règles mais un des critères à prendre en compte est la valeur du bien au jour du décès. L'accord est parfois difficile à obtenir sur ce point.rnrnCordialement,rnrnBertrand.

Par **didier35**, le **13/05/2009** à **14:02**

Bonjour,rnrnMerci de ces éléments d'informations.rnrnPour plus de précisions.rnrnLe régime du mariage est celui de la communauté de bien, meubles et acquêts.rnLes héritiers sont le conjoint survivant et les enfants.rnLa moitié de la valeur du bien objet de l'attribution par testament est inférieure aux droits de l'héritier, donc la réserve héréditaire est respectée.rnrnLa problématique est peut être l'estimation de la valeur du bien.rnLa vente de sa part de l'appartement du conjoint survivant à l'héritier peut se faire sans la signature des autres héritiers, mais le notaire peut par confort demander la signature des autres héritiers pour éviter des actions éventuelles.rnrnYa t'il une subtilité juridique qui m'échappe rendant obligatoire la signature des autres héritiers, pour le rachat du bien au conjoint survivant? rnDe ce que j'ai compris, la loi est faite pour permettre à l'état de toucher sa part (blocage des comptes, déclaration de succession par un seul héritier possible, solidarité des héritiers pour le paiement de l'impôt...), mais les héritiers ont à se débrouiller pour toucher leur part par des actions en justice éventuelle.rnrnCordialement

Par **Bertrand**, le **13/05/2009** à **14:52**

Les héritiers par le sang devront donner leur accord pour délivrer le legs au légataire sauf si ce dernier est héritier. Qui est le légataire par rapport au défunt ?rnrnJe pense que vous n'avez pas compris ce qu'est la réserve héréditaire : la réserve héréditaire est la part minimale à laquelle a droit un enfant ou le conjoint (en l'absence d'enfant). Si vous léguez tous vos biens à une personne, celle-ci devra une indemnité aux héritiers réservataires pour les combler de leur réserve.rnCombien y-a-t-il d'enfant ?rnrnEst-ce plus clair ?rnrnCordialement,rnrnBertrand.

Par **didier35**, le **14/05/2009** à **12:15**

Bonjour,rnrnMerci pour cette information.rnrnLe légataire est un des trois enfants du défunt et les réserves héréditaires sont respectées.rnrnConnaissez vous les références de l'article de loi qui stipule que la signature des autres héritiers n'est pas nécessaire dans ce

cas?rnrnCordialement.

Par **Bertrand**, le **16/05/2009 à 02:32**

Bonsoir,rnrnC'est l'article 724 alinéa premier du Code Civil, mais il faut l'interpréter... Un légataire qui a aussi la qualité d'héritier n'a pas besoin d'obtenir la délivrance de son legs. On dit qu'il est automatiquement saisi au jour du décès aussi bien pour sa vocation légale (les droits que la loi lui accorde) que pour sa vocation testamentaire (les droits accordés par le défunt aux termes du testament).rnrnEn revanche, je persiste et signe : je pense que vous ne saisissez pas ce que signifie la réserve héréditaire ! ;-)rnrnEn l'occurrence, si le défunt institue légataire particulier un enfant, celui-ci aura son legs, plus la part à laquelle il a droit en vertu de la loi. Cela constitue donc un avantage à l'enfant gratifié. Dans votre cas, si le montant du legs est supérieur au quart du patrimoine du défunt au jour de son décès (biens existants au décès en ce compris le legs), cela signifie que la réserve (un/quart chacun de la succession dans votre cas) n'est pas respectée. Le légataire devra donc verser une indemnité de réduction au profit de ses frères et soeurs pour les combler de leur réserve. rnrnEn d'autres termes, quand vous me dites que "les réserves héréditaires sont respectées", cela n'est pas possible dès lors que la personne qui fait le testament n'est pas décédée. En effet, la valorisation de l'atteinte à la réserve héréditaire s'apprécie au jour du décès.rnrnEn revanche, si le but du testament n'est pas d'avantager l'enfant gratifié, il faut ABSOLUMENT l'indiquer dans le testament : on appelle cela un legs d'attribution.rnrnCordialement,rnrnBertrand.

Par **didier35**, le **17/05/2009 à 13:49**

Bonjour,rnrnMerci pour cette information.rnrnEn regardant le CODE CIVIL DALLOZ, j'ai également vu que les commentaires de l'article répondaient à ma question:" Les héritiers légitimes sont saisis de l'article 1014 plein droit des biens, droits et actions du défunt et n'ont pas à demander la délivrance des legs particuliers dont ils bénéficient"rnrnQu'en pensez vous?rnrnEn ce qui concerne la réserve héréditaire, je me suis mal expliqué, il s'agit d'un legs d'attribution. Il ne s'agit pas de modifier la répartition des biens mais d'attribuer un bien immobilier.rnrnCordialement

Par **Bertrand**, le **17/05/2009 à 15:57**

Bonjour,rnrnTout à fait, la jurisprudence est claire sur ce point. La note sous l'article 1014 est bel et bien l'interprétation jurisprudentielle de l'article 724. La délivrance n'est pas nécessaire dans votre cas. Pourquoi souhaitiez-vous le texte précis ?rnrnConcernant la répartition, quand bien même il s'agit d'un legs d'attribution, le legs peut excéder la part à laquelle aurait normalement eu droit le légataire-héritier s'il n'avait pas bénéficié de ce legs. En conséquence, il est dû une indemnité pour le surplus. Ce calcul ne peut se faire qu'au décès. Avant, on peut juste PRESUMER que les quotités de chacun seront respectées et croiser les droits pour que le patrimoine du défunt ne varie pas trop.rnrnCordialement,rnrnBertrand.

Par **didier35**, le **18/05/2009** à **12:14**

Bonjour,rnrnrnMerci beaucoup pour votre aide. Je souhaitais le texte précis pour avoir des preuves écrites pour mon image vis à vis de mes enfants dans le cadre malheureusement d'un conflit familial, ayant pour prétexte une succession.rnrnCordialement