



**Mémoire de recherche**

**Master mention Droit notarial**

Faculté des sciences juridiques, politiques et sociales | Université de Lille

Année universitaire 2024-2025

# **Les conséquences de l'absence d'option du conjoint survivant en présence d'enfants non communs sur une vente**

Auteur : **CRETTE Cloé**

*Directeur du mémoire :*

**VAUVILLÉ Frédérique**

*Membres du jury de soutenance :*

**VAUVILLÉ Frédérique**

**CHALAS Christelle**



## **REMERCIEMENTS**

*Ce travail marque la fin de cinq années d'étude en droit qui ont été enrichissantes que ce soit par les connaissances qui m'ont été transmises ainsi que personnellement. Ceux sont des études rigoureuses mais qui permettent un travail considérable sur soi-même.*

*Mes premiers remerciements vont à Monsieur le Professeur Frédérique VAUVILLÉ pour sa disponibilité, ses conseils avisés et également pour la transmission de son savoir de manière passionnée durant les cours.*

*Je remercie également Madame le Professeure Sandrine CHASSAGNARD-PINET, directrice du Master Droit notarial de l'Université de Lille pour son investissement envers ses étudiants notamment par le biais de plusieurs réunions d'aide au mémoire et pour sa bienveillance.*

*Je tenais particulièrement à remercier Madame le Professeure Delphine AUTEM pour son investissement, son aide pour le mémoire avec les mini-mémoires et sa pédagogie. Une professeure qui est entièrement dévouée à ses étudiants.*

*Je remercie le jury qui va prendre le temps de lire ce mémoire et les prochains à le lire. Des remerciements aussi aux auteurs de doctrine qui ont permis toutes ces recherches.*

*Je remercie Maître Jean-Christophe VUATTIER, notaire à Saint-Quentin (02), pour ses conseils sur ce mémoire, sa pédagogie durant le stage, sa patience et sa bienveillance. Je remercie aussi ses collaboratrices pour leur disponibilité.*

*Je remercie également tous les membres de ma famille qui m'ont rassuré, encouragé, qui ont cru en moi tout au long de ces années d'étude. Une pensée particulière pour mes parents qui ont été d'un soutien inéluctable.*

*Je remercie en outre mes amis proches, certaines amitiés que j'ai pu nouer au sein de ce Master, qui ont été d'un soutien sans faille. Une compagnie nécessaire pour que ces études se*

*déroule de manière sereine, des moments de détente pour allier au mieux les études et la vie personnelle.*

*Enfin, je remercie mes camarades de promotion avec lesquels on a pu s'entraider, se soutenir et se féliciter.*

## GLOSSAIRE

Act.	Actualité
AJ fam.	Actualité juridique personnes et famille
Al.	Alinéa
Art.	Article
Avr.	Avril
BICC	Bulletin d'information de la Cour de cassation
Bull. civ.	Bulletin des arrêts des chambres civiles
BPAT	Bulletin du patrimoine
Cass.	Cour de cassation
1 <sup>re</sup> civ.	Première chambre civile (de la Cour de cassation)
C. assur.	Code des assurances
C. civ.	Code civil
Ch.	Chambre de la Cour de cassation
Chap.	Chapitre
Coll.	Collection
Comm.	Commentaire
D.	Recueil Dalloz
Déc.	Décembre
Dr. famille	Recueil droit de la famille
Éd.	Édition
Fasc.	Fascicule
Févr.	Février
<i>Ibid.</i>	<i>Ibidem</i>
<i>Id.</i>	<i>Idem</i>
<i>In</i>	Dans, au sein de
Janv.	Janvier
J-Cl	JurisClasseur
JCP G	Semaine juridique, édition générale
JCP N	Semaine juridique, édition notariale et immobilière
JO	Journal officiel

Journ. not.	Journal des notaires
Juill.	Juillet
L.	Loi
LGDJ	Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence
<i>Loc. cit.</i>	<i>Loco citato</i>
LPA	Les petites affiches
N°	Numéro
Not. form.	Notarial formulaire
Not. rép.	Notarial répertoire
Nov.	Novembre
Obs.	Observations
Oct.	Octobre
P.	Page
Préc.	Précité
PUF	Presses universitaires de France
Rapp. AN	Rapport de l'Assemblée nationale
Rép. civ.	Répertoire civil
RJDA	Revue jurisprudence de droit des Affaires
RJPF	Revue juridique personnes et famille
RTD civ.	Revue trimestrielle de droit civil
Sept.	Septembre

## SOMMAIRE

### I- Une vente incertaine

#### A) Par la recomposition familiale

- 1- Les droits légaux du conjoint survivant
- 2- Une extension de ses droits

#### B) Par le décès précipité du conjoint survivant

- 1- Un choix personnel impossible
- 2- Un choix strictement personnel

### II- Une vente possible

#### A) Une solution aux conflits familiaux

- 1- La présomption légale d'usufruit
- 2- Une solution nuancée

#### B) Une solution discriminante pour les enfants du survivant

- 1- Des enfants doublement lésés
- 2- Une nécessaire alternative

## INTRODUCTION

Le droit des régimes matrimoniaux et des successions reposent sur une articulation délicate entre deux impératifs qui sont d'une part, la protection du conjoint survivant et d'autre part, la préservation des droits successoraux des héritiers, en particulier des descendants. La disparition d'un époux peut entraîner une fragilisation économique du conjoint survivant. Or, le droit successoral prévoit un principe d'égalité entre les héritiers.

Cette volonté de protéger le conjoint survivant et ce principe d'égalité n'ont pas toujours été évidents en droit français. Le droit successoral français a longtemps ignoré le conjoint et c'est part une évolution progressive qu'il a pu prétendre à des droits concrets, voire à des avantages.

Autrefois, ses droits étaient variables selon les régions sans pour autant lui reconnaître la totale qualité d'héritier.

Dans les pays de droit écrit, il y avait la quarte du conjoint pauvre<sup>1</sup>. Un quart de la succession était accordé à la veuve qui était dans le besoin. Elle a ensuite été étendue au mari.

Par ailleurs, dans les pays de coutume, celui-ci recueillait de manière exceptionnelle la succession dans le cas où il n'y avait pas d'héritiers du sang et la veuve avait un douaire c'est-à-dire un droit d'usufruit portant sur une partie des immeubles propres de son défunt mari.

Toutefois, le droit intermédiaire a supprimé ces avantages particuliers au détriment de l'époux survivant<sup>2</sup> avec la loi du 17 nivôse an II. Certains auteurs disent même du conjoint survivant qu'il est l' « *un des grands vaincus de la Révolution* »<sup>3</sup>.

Ce qui justifiait que le conjoint soit peu ou prou exclu de la succession c'était le maintien des biens dans la famille et aussi, le système de dévolution de l'époque reposait exclusivement sur les liens du sang.

---

<sup>1</sup> CATALA P., « SUCCESSIONS. – Droits du conjoint successible. – Nature. Montant. Exercice », *J-CI Civil*, fasc. 10, 2021, n° 1.

<sup>2</sup> *Id.*, n° 2.

<sup>3</sup> TERRÉ F., LEQUETTE Y. et GAUDEMENT S., *Successions et libéralités*, Précis Dalloz Droit privé, 5<sup>e</sup> éd., Paris : Dalloz, 2024, n° 136, p. 147.

Il faudra attendre la loi du 9 mars 1891<sup>4</sup> pour que le conjoint survivant obtienne un véritable statut successoral<sup>5</sup> puisqu'il concourra avec les parents par le sang sur les biens héréditaires et recueillera ainsi un usufruit.

C'est avec la loi du 3 décembre 1930<sup>6</sup> que le conjoint survivant va pouvoir obtenir des droits en pleine propriété<sup>7</sup>.

Enfin, depuis la loi du 26 mars 1957<sup>8</sup>, le conjoint survivant prime les collatéraux ordinaires et surtout, suite à cette loi, le conjoint survivant obtient enfin la qualité d'héritier avec la saisine légale.

En plus de cette faible protection du conjoint survivant, s'ajoutait une méfiance lorsqu'il y avait un mariage en secondes noces notamment vis-à-vis des enfants nés d'un premier lit. Certains empereurs chrétiens avaient frappé d'incapacité de donner et de recevoir les époux remariés en secondes noces. Ils étaient obligés de conserver les biens du prédécédé pour les rendre aux enfants du premier lit.

Il faudra attendre le Code civil de 1804 pour que cette obligation soit levée. Désormais, le conjoint survivant peut prétendre à une quotité disponible spéciale prévue par l'article 1094-1 du Code civil relatif aux libéralités entre époux.

La loi du 3 décembre 2001 arrive donc après une évolution progressive mais à cette date, les changements sont considérables pour l'époux survivant.

Cette loi a voulu « *améliorer et diversifier les droits successoraux du conjoint survivant* »<sup>9</sup>. Jusqu'à cette loi, le conjoint survivant était considéré comme « *parent pauvre* »<sup>10</sup> du droit des successions.

---

<sup>4</sup> **L. du 9 mars 1891** sur les droits de l'époux survivant.

<sup>5</sup> **CATALA P.**, *loc. cit.* note 1, n° 4.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> **DELMAS SAINT-HILAIRE Ph. et HAUSER J.**, « Vive les libéralités entre époux ! », *in* Defrénois, n° 1, p. 3, 2003.

<sup>8</sup> **L. n° 57-379 du 26 mars 1957** modifie les art. 733, 753, 754 et 767 du Code civil en ce qui concerne les successions collatérales, *JO* 27 mars 1957, p. 3205.

<sup>9</sup> **NICOD M.**, « Succession - Quelques propositions pour parachever l'œuvre de la loi du 3 décembre 2001 - Etude par Marc Nicod », *JCP N*, n° 26, 1188, 2022, § 1.

<sup>10</sup> **TANI A.**, « Succession - La promotion successorale du conjoint 20 ans après la loi du 3 décembre 2001 - Etude par Alex Tani », *JCP N*, n° 26, 1187, 2022, § 1.

L'une des innovations majeure a été d'élever le conjoint survivant au rang des héritiers réservataires, à défaut de descendant<sup>11</sup>.

Toutefois, les droits du conjoint survivant en présence d'enfants d'un premier lit restent peu suffisants. Les notaires peuvent donc proposer au couple une donation entre époux pour que le survivant garde plus ou moins le même cadre de vie au décès de son époux.

D'après le vocabulaire juridique Cornu<sup>12</sup>, la donation entre époux est une « Donation consentie par un époux à l'autre soit par contrat de mariage, soit pendant le mariage ». Comme pour les droits légaux du conjoint successible, cette libéralité est le fruit d'une longue évolution législative.

Ces libéralités entre époux sont régies par les articles 1091 à 1099-1 du Code civil dont le titre du chapitre reprend la même distinction que celle de Monsieur CORNU. G « Des dispositions entre époux, soit par contrat de mariage, soit pendant le mariage ».

En droit romain, la donation entre époux était vue d'un mauvais oeil. Il y avait la crainte que cela conduise à la spoliation de l'un des époux<sup>13</sup>. Par la suite, avec la constitution des empereurs Septime Sévère et Antonin Caracalla, cet acte fut admis seulement si l'époux donateur décédait sans l'avoir révoquée<sup>14</sup>. Il s'agissait alors d'une donation à cause de mort.

Ce droit n'autorisait pas les donations entre époux puisque celles-ci étaient considérées comme des pactes sur succession future<sup>15</sup>.

Le droit romain a ensuite apporté tellement d'exceptions que le principe de la prohibition devenait lui-même une exception.

En ce qui concerne l'ancien droit, la prohibition était le principe. Néanmoins, Pothier faisait une distinction entre les coutumes qui prohibaient les donations entre époux, celles qui

---

<sup>11</sup> Art. 914-1 C. civ.

<sup>12</sup> CORNU G., *Vocabulaire juridique*, coll. Quadrige, 14<sup>e</sup> éd., Paris : PUF, 2022.

<sup>13</sup> COLLARD F., « DONATION ENTRE ÉPOUX. - Donation pendant le mariage », *J-Cl Not. Form.*, fasc. 20, 2023, n° 1.

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> IWANESKO M., « L'EXÉCUTION DE LA DONATION ENTRE ÉPOUX », *Defrénois*, n° 6, p. 352, 2000.

n'interdisaient que les donations entre vifs, celles qui les autorisaient si le disposant ne les avait pas révoquées, puis celles qui les autorisaient mais auxquelles étaient conférées un caractère irrévocable<sup>16</sup>.

Le droit révolutionnaire quant à lui, prônant la liberté des époux, a autorisé ces libéralités entre époux mais révocables. Cette révocabilité s'explique par la nécessité de protéger le donateur notamment contre des agissements qui n'étaient pas réfléchis, des abus d'influence. Malgré les liens étroits qui unissaient les deux époux, le conjoint était considéré comme étranger à la famille du disposant. À l'époque, il était important de conserver les biens dans la famille.

Le Code civil de 1804 aux articles 1096 à 1100 contenait quelques dispositions relatives aux donations entre époux au cours du mariage. Le conjoint survivant héritait que s'il n'y avait pas de parent au degré successible et cela n'arrivait presque jamais puisqu'à cette période, les collatéraux héritaient jusqu'au 12<sup>ème</sup> degré<sup>17</sup>.

Ces textes sont restés inchangés jusqu'en 1938. À compter de cette année, certains articles ont vu leur rédaction modifiée, ont été abrogés ou encore, d'autres ont été ajoutés. Le droit des donations entre époux est sans cesse en constante évolution, impacté par les réformes relatives notamment aux régimes matrimoniaux, au droit du divorce, de la filiation, des successions.

Les rédacteurs du Code civil craignaient toutefois des détournements de patrimoine. De ce fait, en 1804, les donations entre époux étaient révocables, la quotité disponible entre époux en cas de secondes noces étaient réduite au minimum.

Toutefois, ce régime était devenu trop injuste<sup>18</sup>. Depuis la loi du 26 mai 2004<sup>19</sup>, est consacrée l'irrévocabilité de principe des donations entre époux pendant le mariage à l'article 1096 du Code civil.

Ce droit de révocation est toujours d'actualité mais il est « discrétionnaire et secret »<sup>20</sup>.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> **DELMAS SAINT-HILAIRE Ph. et HAUSER J.**, *loc. cit.* note 7.

<sup>18</sup> **BRÉMONT V.**, « Donation entre époux », *Rép. Civ. Dalloz*, 2013, n° 12.

<sup>19</sup> **L. n° 2004-439 du 26 mai 2004** relative au divorce, *JO* 27 mai 2004, n° 122, p. 9319.

<sup>20</sup> *Ibid.*

Par ailleurs, les libéralités en secondes noces ont été aménagées par une loi du 3 janvier 1972<sup>21</sup>.

Les donations entre époux sont déroatoires<sup>22</sup> du droit commun des donations. Elles sont soumises à un régime spécifique.

Il peut s'agir de donations avant le mariage, elles sont dites « *propter nuptias* »<sup>23</sup> ou pendant le mariage. Le dernier cas est la situation la plus fréquente désormais puisque les époux vont plutôt adapter leur régime au cours de leur mariage.

Il existe deux catégories de donations matrimoniales, celles faites par des tiers qui sont régies par les articles 1081 à 1090 du Code civil et celles consenties par l'un des futurs époux à l'autre aux articles 1091 à 1095 du Code civil.

Les donations entre époux par contrat de mariage ont diminué du fait de l'accroissement des divorces et d'un régime plus favorable pour le conjoint survivant. Dès lors, elles sont devenues moins utiles avant le mariage. Pour des transferts patrimoniaux, les futurs époux optent plutôt pour la technique des avantages matrimoniaux comme la clause de préciput, la stipulation de parts inégales ou encore l'attribution intégrale de la communauté.

S'agissant des règles de fond des donations entre époux, elles suivent le régime du droit commun des donations fixé aux articles 1128 et suivants du Code civil. Des adaptations sont tout de même prévues du fait de la spécificité de ces actes.

Concernant la capacité, un mineur peut tout à fait avoir la capacité de disposer à titre gratuit entre époux puisqu'il se trouve de plein droit émancipé par le mariage<sup>24</sup> en vertu de l'article 413-1 du Code civil.

Quid de l'objet, ces actes à titre gratuit particuliers peuvent porter soit sur des biens présents soit sur des biens à venir.

---

<sup>21</sup> L. n° 72-3 du 3 janvier 1972 sur la filiation, JO 5 janv. 1972, n° 0003, p. 145.

<sup>22</sup> MONTREDON J.-F., « DONATIONS ET TESTAMENTS. – Donations entre futurs époux », *J-Cl Civil*, fasc. 10, n° 1.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Id.*, n° 7.

S'agissant des biens présents, il y a un transfert de propriété immédiat et ne concerne qu'un ou plusieurs biens déterminés.

S'agissant des biens à venir, le transfert de propriété se fera au moment du décès du disposant.

Cette distinction peut susciter certaines difficultés notamment avec la clause de réversibilité de l'usufruit au profit du conjoint survivant. Tout d'abord, la Cour de cassation a considéré qu'il s'agissait d'une donation de biens à venir<sup>25</sup>. En effet, la réversibilité prend effet au décès du disposant. Or, l'usufruit s'éteint à la mort de son titulaire<sup>26</sup> et la Haute juridiction qualifie au final l'opération de donation de biens présents<sup>27</sup>.

Quoi qu'il en soit, ces donations entre époux sont un outil juridique essentiel notamment en cas de reconstitution familiale. Le conjoint survivant, remarié en secondes noces et ayant possiblement des enfants d'un premier lit, se voit attribuer des droits très restreints que lui accorde l'article 757 du Code civil. C'est pourquoi, la donation entre époux permet de lui donner plus de droits qu'il ne pourrait avoir en vertu de ses droits légaux.

En l'espèce, dans le dossier étudié, les époux étaient remariés en secondes noces. L'épouse était devenue veuve suite au décès de son premier époux. Elle avait hérité de la totalité en usufruit. Puis, elle s'est remarié et a décidé de faire une donation entre époux, après 2001, où elle ne laisse aucune option et accorde seulement la totalité en usufruit.

Elle est décédée et laisse pour lui succéder sa fille issue d'un premier lit et son conjoint, époux en secondes noces.

La succession n'était pas encore réglée et le conjoint survivant décède sans qu'il ait pu opter au préalable.

---

<sup>25</sup> **Cass. 1<sup>re</sup> civ., 20 avr. 1983** : *JCP G* 1984, II, 20257, DE LA MARNIERRE E.-S. ; *JCP N* 1985, II, 30, RÉMY Ph. ; *Defrénois* 1983, art. 33158, n° 109, CHAMPENOIS G. ; *Defrénois* 1985, art. 33609, p. 1220, GRIMALDI M. ; *RTD civ.* 1984, p. 349, PATARIN J. ; *Journ. not.* 1984, art. 57638, Raison.

<sup>26</sup> Art. 617 C. civ.

<sup>27</sup> **Cass. 1<sup>re</sup> civ., 21 oct. 1997, n° 95-19.759** : *JCP G* 1997, II, 22969, HAREL-DUTIROU I. ; *JCP G* 1999, I, 132, LE GUIDEC R. ; *Bull. civ.* I, n° 291 ; *LPA* 18 août 1999, TEILLIAIS G. ; *RTD civ.* 1998, p. 721, PATARIN J. ; *RTD civ.* 1998, p. 937, ZENATI F.

Le souci, c'est qu'il y avait une vente de prévue ayant pour objet le logement familial, contenu dans la succession de l'épouse. Un compromis agence a déjà été signé avec comme seul vendeur, l'enfant de l'épouse prédécédée.

Cependant, le conjoint survivant a également des enfants, issus d'une autre union.

Cela revient donc à se demander : *quelle est l'issue de la vente alors que le conjoint survivant est décédé sans avoir pu opter, laissant derrière lui des descendants d'une précédente union ?*

Il n'est pas possible d'affirmer que la vente sera certaine en raison du contexte et du décès du conjoint survivant qui n'a pas pu opter, avec des dispositions législatives et jurisprudentielle qui ne permettraient probablement pas l'efficacité de la vente (I). Pourtant, l'opération peut être finalement possible avec l'application de la présomption d'usufruit (II).

## **I- Une vente incertaine**

La vente est incertaine du fait de la reconstitution familiale avec des intérêts divergents (A) et une incertitude pesante quant au décès du conjoint survivant qui n'a pu opter (B).

### **A) Par la reconstitution familiale**

En cas de famille recomposée, les droits légaux du conjoint survivant diffèrent (1) mais il est possible d'envisager une extension de ses droits grâce à certains outils juridiques (2).

#### **1- Les droits légaux du conjoint survivant**

En vertu de l'article 757 du Code civil, en présence d'un ou des enfants d'un premier lit, le conjoint survivant est dépourvu d'option (a) ce qui peut amener à appauvrir son cadre de vie (b).

##### *a) L'absence d'option*

Par principe, s'il existe des enfants communs aux deux époux, le conjoint survivant bénéficie d'une option à l'article 757 du Code civil. Il a ainsi le choix entre l'usufruit de la totalité

des biens existants ou la propriété du quart de ces biens. Ce droit permet au conjoint d'adapter ses droits à ses besoins.

Ce texte s'applique indifféremment aux enfants qui sont nés durant le mariage ou bien avant. Cette égalité n'a pas toujours été évidente. En effet, au cours de l'ancien droit, les enfants adultérins avaient des droits amoindris par rapport aux enfants légitimes. Le droit successoral a finalement mis fin à cette discrimination.

L'article 757 du Code civil résulte d'un compromis entre l'Assemblée nationale et le Sénat puisqu'initialement la proposition de loi de Monsieur A. VIDALIES prévoyait l'écriture suivante : « *Lorsque le défunt laisse des enfants ou des descendants, le conjoint survivant recueille la propriété du quart des biens de la succession. [...] les droits ainsi consentis correspondent au montant minimum de la quotité disponible, applicable dès lors que le défunt laisse trois enfants ou plus* »<sup>28</sup>. L'actuelle rédaction reste plus souple pour le conjoint, sous réserve de la consistance de la succession au jour du décès.

En effet, l'option va dépendre des actes accomplis par le défunt. L'option porte sur les biens existants. Par conséquent, si ce dernier a consommé l'intégralité de la quotité disponible par des libéralités entre vifs<sup>29</sup>, les biens existants au jour décès vont dans ce cas composer la réserve des enfants. Ainsi, le conjoint ne pourra pas prétendre à un droit de propriété. Il n'aura pas d'autre choix que d'exercer son usufruit.

En outre, l'article 758-2 du Code civil dispose que « *L'option du conjoint entre l'usufruit et la propriété se prouve par tout moyen* ». Cette preuve peut résulter d'un écrit voire d'un comportement tacite du conjoint et des héritiers.

Par ailleurs, lorsque le conjoint survivant est en présence d'enfants non communs issus de l'époux prédécédé, il n'a pas de choix entre l'usufruit ou la propriété. L'article 757 du Code civil ne reconnaît pas de droit d'option au conjoint survivant. Dans cette hypothèse, ses droits s'exercent en pleine propriété.

---

<sup>28</sup> Rapp. AN n° 2910, 2001, p. 24.

<sup>29</sup> CATALA P., *loc. cit.* note 1, n° 34.

Cette situation se retrouve de plus en plus de nos jours avec les familles recomposées. C'est le cas également lorsque le défunt n'avait pas d'enfant.

Dans la première situation, le conjoint va recueillir une partie de la succession en pleine propriété et dans le cas où le défunt ne laisse aucun enfant, l'époux va hériter de la totalité ou une partie, héritier réservataire dans cette hypothèse.

Le quantum des droits va varier d'un quart à trois quarts des biens existants selon la qualité et le nombre des cohéritiers<sup>30</sup>.

Cette rigidité amène à des situations de blocage. L'attribution du quart de la propriété au conjoint n'est pas sans conséquence puisque celui-ci se retrouve en indivision avec les enfants, qui ne sont pas les siens de surcroît. Cette indivision peut être source de difficultés, notamment pour vendre le bien ou encore, le conjoint se retrouve avec une épée de Damoclès au-dessus de la tête. Il est face à une forme d'insécurité résidentielle s'il souhaite rester dans le logement alors que les enfants peuvent en demander la vente.

Auparavant, les projets Sapin et Méhaignerie avaient proposé l'usufruit du conjoint successible. Toutefois, cet usufruit est considéré comme « antiéconomique »<sup>31</sup> pour les héritages, en raison de la difficulté de vendre un bien grevé d'usufruit et de la dévalorisation patrimoniale que cet usufruit entraîne.

Finalement, c'est la propriété qui a prévalu et plus précisément le quart en propriété.

Ainsi, les droits du conjoint survivant en présence d'enfants non communs seraient sans doute à revoir du fait, en particulier, du vieillissement de la population. Il serait également souhaitable que le Législateur se penche davantage sur le sort des familles recomposées dont la part est actuellement significative<sup>32</sup>.

Le droit en propriété conféré par l'article 757 du Code civil peut être insuffisant pour garantir le niveau de vie du survivant, d'autant plus s'il ne dispose pas de revenus propres.

---

<sup>30</sup> CATALA P., *loc. cit.* note 1, n° 66.

<sup>31</sup> CATALA P., *loc. cit.* note 1, n° 67.

<sup>32</sup> Selon l'INSEE, en 2020, 9% des familles sont recomposées.

De ce fait, son cadre de vie est surtout assuré par ses droits ab intestat et les droits spécifiques prévus par le Législateur pour pallier l'appauvrissement de ce cadre de vie. Or, ces mécanismes ne sont bien souvent pas automatiques et leur portée est limitée pour le respect de la réserve héréditaire.

*b) Un cadre de vie appauvri*

L'article 758-5 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil prévoit que : « *Le calcul du droit en toute propriété du conjoint prévu aux articles 757 et 757-1 sera opéré sur une masse faite de tous les biens existant au décès de son époux auxquels seront réunis fictivement ceux dont il aurait disposé, soit par acte entre vifs, soit par acte testamentaire, au profit de successibles, sans dispense de rapport.* ».

Ce texte consacre le mécanisme de la masse de calcul afin de déterminer le *quantum* des droits en pleine propriété de l'époux successible.

Celle-ci se distingue de la masse d'exercice sur laquelle « *Le conjoint ne pourra exercer son droit que sur les biens dont le prédécédé n'aura disposé ni par acte entre vifs, ni par acte testamentaire, et sans préjudicier aux droits de réserve ni aux droits de retour* »<sup>33</sup>.

Le contenu de la masse de calcul va dépendre avant tout du régime matrimonial choisi. Dans cette masse, pour les régimes communautaires, se retrouvent les propres du défunt et la part de biens communs qui lui reviennent déduction faite des récompenses. Dans le régime légal, cette part est de la moitié. Pour les communautés conventionnelles, cette part peut varier.

S'il s'agit d'un régime séparatiste, la masse est plus restreinte. Elle comprend uniquement les biens personnels du défunt, voire des créances contre son époux et la part lui revenant des acquisitions indivises.

Dans l'affaire étudiée, les époux n'avaient conclu aucun contrat de mariage. Leurs droits et obligations étaient régis par le régime légal de la communauté réduite aux acquêts.

---

<sup>33</sup> Art. 758-5, al. 2, C. civ.

Par ailleurs, il faut savoir que certains biens sont exclus de la masse de calcul. C'est le cas des biens légués qui sont exclus de ces biens existants s'ils ne sont pas soumis au rapport.

Si les biens donnés ou légués sont soumis au rapport, il y aura une réunion fictive à la masse de calcul : « *masse faite de tous les biens existant au décès de son époux auxquels seront réunis fictivement ceux dont il aurait disposé, soit par acte entre vifs, soit par acte testamentaire, au profit de successibles, sans dispense de rapport* »<sup>34</sup>.

Ce qui signifie que les droits en propriété du conjoint sont calculés sur une masse théorique, or son exercice effectif peut être réduit à peau de chagrin si les biens ont été transmis antérieurement au titre d'une libéralité.

Quid de la masse d'exercice, les descendants du défunt sont réservataires alors que le conjoint survivant ne l'est pas en leur présence. Ainsi, les enfants sont prioritaires. La vocation en propriété est quasi systématiquement compatible avec la réserve puisque le quart en propriété est la quotité la plus faible.

Le fait qu'il ne soit pas réservataire peut s'avérer risqué pour lui puisque si le disponible a été épuisé par des libéralités, le conjoint peut être totalement exclu du partage et ce, malgré sa qualité d'héritier légal. Il ne va alors bénéficier que de droits extra-patrimoniaux comme le droit au logement.

Par conséquent, la vocation du conjoint dépend exclusivement de la volonté de son défunt époux.

Pour compenser ces difficultés liées à la composition des masses, le Législateur a prévu d'autres droits tels que le droit temporaire et le droit viager au logement. Ils sont respectivement prévus aux articles 763 et 764 du Code civil.

Le premier de ces textes est d'ordre public depuis la loi du 23 juin 2006<sup>35</sup>. Le droit temporaire au logement permet au conjoint survivant de rester gratuitement dans le logement occupé de manière effective au moment du décès une année et en *sus*, conserver l'usage du mobilier qui garnit le logement.

---

<sup>34</sup> Art. 758-5, al. 1<sup>er</sup>, C. civ.

<sup>35</sup> **L. n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités**, JO 24 juin 2006, n° 145, Texte 1.

De plus, les droits prévus « *sont réputés effets directs du mariage et non droits successoraux* »<sup>36</sup>. C'est un « droit contre la succession, et non dans la succession »<sup>37</sup>. Il s'agit d'un droit de créance contre la succession. Par conséquent, cela n'implique pas le fait que le conjoint devienne effectivement héritier. Ce droit appartient autant à l'acceptant qu'au renonçant. Ainsi, l'article 763 du Code civil assure même après la mort la protection du logement de la famille<sup>38</sup>, il est perçu comme un prolongement *post mortem* de l'alinéa 3 de l'article 215 du Code civil<sup>39</sup>.

Par ailleurs, ce droit est dit temporaire puisqu'il est annuel. C'est pour cela que bien souvent il est combiné avec le droit viager au logement.

L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 763 du Code civil parle d'occupation effective. Ce caractère effectif est apprécié souverainement par les juges du fond.

En outre, le conjoint n'a pas à en demander le bénéfice, il l'acquiert de plein droit. Toutefois, si l'époux survivant devient usufruitier du logement, dans ce cas, l'article 763 du Code civil n'a pas lieu de s'appliquer.

Quant au droit viager au logement, continuité du droit temporaire au logement, ne s'exerce pas de plein droit et n'est pas d'ordre public. Pendant le délai d'un an dont il dispose en vertu de l'article 763 du Code civil, le conjoint survivant peut demander à bénéficier du droit viager au logement. Ce dernier va prendre effet à l'issue du délai d'un an. L'époux en bénéficie seulement s'il accepte la succession et s'il a fait la demande dans le délai d'un an suivant le décès.

C'est un droit réel d'habitation et d'usage. Contrairement au droit temporaire, celui-ci est exercé dans la succession et non pas contre elle. En effet, exprimé précédemment, le conjoint doit être acceptant de la succession.

---

<sup>36</sup> Art. 763, al. 3, C. civ.

<sup>37</sup> GRIMALDI M., « Droits du conjoint survivant : brève analyse d'une loi transactionnelle », *AJ Fam.* 2002, p. 48.

<sup>38</sup> Art. 215 C. civ.

<sup>39</sup> GRIMALDI M., *loc. cit.* note 37.

La seule limite de l'article 764 du Code civil est qu'il n'est pas d'ordre public : « *Sauf volonté contraire du défunt* »<sup>40</sup>, éventuellement exprimée au travers d'un testament authentique<sup>41</sup>. Cela revient au même problème qu'initialement, relatif à la vocation du conjoint successif où son droit viager va dépendre de la volonté du pré-mourant. Ce retour à la volonté du défunt montre une fois de plus la fragilité de la protection offerte au conjoint, bien que ses droits ont considérablement évolué depuis 2001.

Comme le souligne Madame FERRÉ-ANDRÉ S. « *la véritable innovation protectrice du conjoint survivant relève du droit au logement. Parce que le logement de la famille est au coeur de la fortune de la majorité des Français, son attributaire devient le maître de la succession. Par son droit au logement, le conjoint survivant est désormais, dans les faits, le premier ordre des héritiers.* »<sup>42</sup>.

Malgré ces droits spécifiques, le cadre de vie du conjoint survivant reste souvent appauvri, surtout dans le cas des familles recomposées où il n'a le droit qu'au quart de la propriété. Ces mécanismes n'étant pas forcément suffisants, le notaire doit suggérer des stratégies.

## 2- Une extension de ses droits

Pour l'époux en seconde nocés qui est dépourvu de choix, il est possible d'assurer le maintien de son cadre de vie en le désignant comme bénéficiaire d'une assurance-vie (a) ou bien, et solution que prévoient de manière systématique les notaires, de conclure au préalable un acte de donation entre époux (b).

### a) *Par l'assurance-vie*

---

<sup>40</sup> Art. 764, al. 1<sup>er</sup>, C.civ.

<sup>41</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 déc. 2010, n° 09-68.079 : *Bull. civ.* I, n° 269 ; *JCP G* 2011, 265, SAUVAGE F. ; *JCP G* 2012, 228, LE GUIDE R. ; *JCP N* 2011, 1189, LESBATS C. ; *D.* 2011, p. 578, PÉRÈS C. ; *Defrénois* 2012, p. 194, obs. VAREILLE B.

<sup>42</sup> FERRÉ-ANDRÉ S., « Les droits supplétifs et impératifs du conjoint survivant dans la loi du 3 décembre 2001 », *in* *Defrénois*, 2002, p. 892, n° 62.

L'assurance-vie est une catégorie d'assurance de personnes, distincte des assurances de dommages. Elle est régie par la loi du 17 mars 1905<sup>43</sup> et codifiée dans le Code des assurances. D'après ce code, les assurances de personnes sont une catégorie spéciale d'opérations d'assurance<sup>44</sup>. Il s'agit d'un outil dérogatoire du droit civil dans le cadre successoral et peut être utilisée pour avantager le conjoint survivant même en présence d'enfants non communs.

En vertu de l'article L132-12 du Code des assurances, les capitaux ou les rentes d'un contrat d'assurance-vie ne font pas parti de la succession du souscripteur. Ils ne sont donc ni rapportables, ni réductibles<sup>45</sup> et échappent au calcul de la réserve héréditaire. Par conséquent, seul le bénéficiaire désigné peut avoir droit à ces sommes.

Il en va de même pour les primes.

Ainsi, le contrat d'assurance-vie peut être un moyen d'avantager le conjoint survivant sans pour autant porter atteinte à la réserve héréditaire puisque les capitaux et les rentes ne sont pas intégrés à la succession.

Ce qui en fait donc un mécanisme complémentaire à la quotité disponible ordinaire.

Il s'agit d'un outil essentiel dans les familles recomposées afin de conforter le mode de vie du conjoint survivant sans toutefois subir les conséquences d'une indivision.

La Cour de cassation applique aux contrats d'assurance-vie de pure capitalisation ces règles dérogatoires. Ces contrats comportant un aléa puisqu'ils dépendent de la vie humaine sont de ce fait, des contrats d'assurance<sup>46</sup>.

Par ailleurs, une requalification du contrat en donation est possible. Par exemple, un contrat souscrit par un malade en phase terminale ne constitue pas un contrat d'assurance-vie, la condition

---

<sup>43</sup> **L. 17 mars 1905** relative à la surveillance et au contrôle des sociétés d'assurances sur la vie, et de toutes les entreprises dans les opérations desquelles intervient la durée de la vie humaine, JO 20 mars 1905, n° 0078, p. 1806.

<sup>44</sup> **KULLMANN J.**, « Assurance de personnes : vie - prévoyance », *Rép. Civ. Dalloz*, 2013, n° 3.

<sup>45</sup> Art. L132-13, al. 1<sup>er</sup>, C. assur.

<sup>46</sup> **Cass. ch. mixte, 23 nov. 2004, n° 02-11.352** : *BPAT* 6/04 inf. 139, *RJDA* 2/05 n° 89.

de l'aléa faisant défaut<sup>47</sup>. En conséquence, les primes versées sur le contrat sont soumises aux règles du droit civil relatives au rapport et à la réduction.

Toutefois, les règles de l'article L132-12 du Code des assurances ne sont pas d'ordre public. Le souscripteur peut, notamment dans un testament, décider d'intégrer les capitaux d'assurance-vie à sa succession<sup>48</sup>. Cette volonté s'apprécie souverainement par les juges du fond. Le sens des mots est important puisque si le testateur déclare « léguer » le capital du contrat d'assurance-vie, les juges peuvent en déduire que le souscripteur a eu la volonté d'inclure ce montant dans sa succession<sup>49</sup>.

Le conseil pratique serait de désigner les bénéficiaires du ou des contrats d'assurance-vie dans un testament spécifique à eux si la volonté du souscripteur est de soustraire l'assurance-vie de sa succession.

Cette précaution est importante lorsque le conjoint survivant est désigné comme bénéficiaire exclusif, pour éviter une quelconque remise en cause par des héritiers réservataires.

Ce contrat connaît néanmoins une limite qui est celle des primes « manifestement exagérées eu égard à ses facultés »<sup>50</sup>.

Concernant le caractère manifestement excessif des primes versées, c'est aux héritiers qu'incombe la charge de la preuve de cet excès.

La 2<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation considère que l'excès doit s'apprécier « au moment du versement, au regard de l'âge ainsi que des situations patrimoniale et familiale du souscripteur et de l'utilité du contrat pour ce dernier »<sup>51</sup>.

---

<sup>47</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 juillet 2007, n° 05-10.254 F-PB : *BPAT* 5/07 inf. 143.

<sup>48</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 8 juillet 2010, n° 09-12.491 : *Bull. civ.* I n° 170 ; *RTD civ.* 2011 p. 167 note GRIMALDI M. ; *RJPF* 2010 note DELMAS SAINT-HILAIRE P. ; *JCP N* 2010 art. 1371 p. 45 note HOVASSE S.

<sup>49</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ. 10 oct. 2012, n° 11-17.891 : *BPAT* 6/12 inf. 301 ; *JCP N* 2012, art. 1369, p. 39 s. note VAN STEENLANDT P.

<sup>50</sup> Art. L132-13, al. 2, C. assur.

<sup>51</sup> Cass. 2<sup>e</sup> civ., 4 déc. 2008, n° 07-20.544

L'appréciation doit donc être faite au moment du versement des primes et non au moment du décès du souscripteur<sup>52</sup>.

Par exemple, caractérise un excès une prime de 160 000 € versée par un homme de 83 ans qui n'avait pas de charge particulière, aucun problème financier et qui avait laissé plus de 84 000 € à son décès<sup>53</sup>.

Bien souvent, les clients ne comprennent pas pourquoi ils doivent faire état de ces contrats d'assurance-vie qui sont pourtant hors succession mais c'est pour toutes ces raisons qu'ils doivent en faire part au notaire au moment du décès du souscripteur.

Le notaire pour déterminer s'il y a un contrat d'assurance-vie va pouvoir interroger le fichier FICOVIE ou encore l'organisme AGIRA.

Outre l'assurance-vie, une assurance vieillesse<sup>54</sup> est également prévue et tend à accroître les droits du conjoint survivant. C'est le cas de la pension de réversion qui, même si l'assuré est remarié, bénéficie au conjoint survivant et le ou les précédents époux. Elle est partagée *au prorata* de la durée effective de chaque mariage en vertu de l'alinéa 2 de l'article L353-3 du Code de la sécurité sociale.

Toutefois, l'outil majeur en cas de famille recomposée reste la donation entre époux qui va venir déroger aux règles de l'article 757 du Code civil.

#### *b) Par la donation entre époux*

La donation entre époux, appelée aussi donation au dernier vivant, est un mécanisme particulièrement efficace pour étendre les droits du conjoint survivant et déroger aux dispositions de l'article 757 du Code civil, en particulier en présence d'enfants d'un premier lit.

---

<sup>52</sup> Cass. ch. mixte, 23 nov. 2004, n° 01-13.592 et 02-17.507 : *BPAT* 6/04 inf. 139 ; *RJDA* 2/05 n° 89.

<sup>53</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 9 févr. 2022, n° 20-18.544.

<sup>54</sup> CARTY S., « RÉGIME GÉNÉRAL : ASSURANCE VIEILLESSE. – Droits des conjoints survivants. – Pension de réversion et pension de vieillesse de veuf ou de veuve », *J-CI protection sociale Traité*, fasc. 436-20, 2024, n° 1.

En effet, la libéralité entre époux a une vocation « augmentative »<sup>55</sup>. Elle permet de ne pas se contenter du quart en propriété pour le conjoint survivant en présence d'enfant non commun et d'aller au-delà. L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1094-1 du Code civil institue une quotité disponible spéciale en présence de descendants. Trois options sont prévues : « *Pour le cas où l'époux laisserait des enfants ou descendants, issus ou non du mariage, il pourra disposer en faveur de l'autre époux, soit de la propriété de ce dont il pourrait disposer en faveur d'un étranger, soit d'un quart de ses biens en propriété et des trois autres quarts en usufruit, soit encore de la totalité de ses biens en usufruit seulement.* ».

Il y a là une réelle volonté de protéger le conjoint survivant tout en respectant la réserve héréditaire. Cette libéralité conjugale offre une souplesse aux époux, contrairement aux droits légaux de l'article 757 du Code civil qui sont limités en présence d'enfants non communs. Cette marge de manoeuvre est très appréciable.

C'est ce que démontre le cas ici présent puisqu'en effet, même en présence d'un enfant non commun aux époux, la donation entre époux accorde au survivant l'usufruit de l'universalité des biens existants alors que pourtant, la loi n'accorde que le quart en propriété.

En plus d'augmenter les droits du conjoint qui survit, cette libéralité permet de s'adapter au mieux aux situations familiales en prévoyant également un cantonnement. Il est possible pour le donataire de cantonner son émolument c'est-à-dire que le bénéficiaire de la donation va pouvoir diminuer l'étendue de l'émolument dont il est gratifié<sup>56</sup>. Ce cantonnement est utile notamment pour limiter le montant de l'indemnité de réduction ou encore garder seulement les biens nécessaires à ses besoins<sup>57</sup>.

Par cette souplesse, la donation entre époux va jouer un rôle central dans la protection des familles recomposées.

En l'espèce, l'objet de la libéralité ne porte que sur l'usufruit. Il y avait donc là, pour le donateur, la volonté que son époux ait la totalité en usufruit et non le quart en propriété. Souvent les époux font ce choix pour éviter qu'une partie des biens échappe aux enfants propres de l'époux pré-

---

<sup>55</sup> DELMAS SAINT-HILAIRE Ph. et HAUSER J., *loc. cit.* note 7.

<sup>56</sup> MATHIEU M., « SUCCESSION. - Cantonnement des libéralités », J-CI Not. Form., fasc. 160, 2018, n° 1.

<sup>57</sup> *Id.*, n° 4.

décédé puisque ceux-ci ne vont pas hériter de l'époux survivant<sup>58</sup>. Le risque néanmoins, c'est que le conjoint survivant renonce à la donation et opte pour la vocation légale en propriété. Or, ce problème peut être déjoué par une autre donation entre époux ou testament dans lequel est stipulé que la vocation légale en propriété de l'article 757 du Code civil ne pourra pas être invoquée. En effet, en présence d'enfants, le conjoint n'est pas héritier réservataire donc cette solution est tout à fait envisageable.

Toutefois, la donation entre époux est assimilée à un legs, ce qui signifie qu'elle est présumée faite hors part successorale<sup>59</sup>.

De plus, se pose l'articulation avec les droits légaux. En vertu de l'article 758-6 « *Les libéralités reçues du défunt par le conjoint survivant s'imputent sur les droits de celui-ci dans la succession.* ». Cette disposition prévoit une imputation en valeur de la donation sur les droits du conjoint successible dans la succession.

Le texte poursuit en précisant que si les libéralités sont inférieures à ses droits, alors il peut en demander le complément.

Ce principe a été confirmé dans plusieurs arrêts et dans une décision récente, la Cour de cassation explicite les conditions de mise en oeuvre de cet article « *pour déterminer les droits successoraux du conjoint survivant, les legs qui lui ont été consentis doivent non pas se cumuler, mais s'imputer en intégralité sur les droits légaux de celle-ci, de sorte qu'il y a lieu de calculer la valeur totale de ces legs, en ajoutant à la valeur des droits légués en propriété celle, convertie en capital, des droits légués en usufruit, et de comparer le montant ainsi obtenu à la valeur de la propriété du quart des biens calculée selon les modalités prévues à l'article 758-5 du Code civil* »<sup>60</sup>.

L'imputation de la donation en usufruit sur les droits légaux va ainsi s'opérer en valeur et cette évaluation se fait en tenant compte de l'âge de l'usufruitier et de son état de santé notamment en se référant au tableau de l'article 669 du Code général des impôts.

---

<sup>58</sup> MONTOUX D., « SUCCESSION. - Dévolution successorale. - Conjoint et descendants », *J-Cl Not. Form.*, fasc. 60, 2017, n° 6.

<sup>59</sup> COLLARD F., *loc. cit.* note 13, n° 158.

<sup>60</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 17 janv. 2024, n° 21-20.520 : *JCP N* 2024, n° 05, act. 216 ; *JCP N* 2024, n° 07-08, 1038, ZALEWSKI-SICARD V. ; *Dr. famille* 2024, comm. 35, NICOD M. - V. *J-Cl. Not. Form.*, « V° Quotité disponible et réserve », fasc. 90.

Ce principe de l'imputation vise à préserver l'équilibre successoral et limite la portée des libéralités conjugales. Ce qui parfois peut ne pas correspondre à la volonté du défunt s'il pensait avantager son joint au-delà de ses droits légaux et qu'au final, il en va autrement.

La réforme de 2001<sup>61</sup> est restée silencieuse sur la question du cumul de la vocation contractuelle et de la vocation légale.

Dans un avis de 2006, la Haute juridiction a considéré que ce cumul ne pouvait excéder la quotité disponible spéciale entre époux<sup>62</sup>. Cette solution a été confirmée dans un arrêt et la Cour admet ainsi le « *cumul des droits légaux et de la libéralité* »<sup>63</sup>.

Cependant, la loi a mis un point d'arrêt à cette jurisprudence puisqu'en 2006<sup>64</sup>, le Législateur réintroduit la règle de l'imputation à l'article 758-6 du Code civil. Ainsi, le principe est bien celui du non-cumul des vocations.

Dans les familles recomposées et à défaut de contrat de mariage, la donation au dernier vivant est un outil de prédilection pour organiser la succession selon la volonté des époux, malgré la composition familiale. Plusieurs clauses peuvent également y être insérées pour s'adapter à l'évolution patrimoniale et familiale du couple.

Enfin, L'article 1093 Code civil dispose « *La donation de biens à venir, ou de biens présents et à venir, faite entre époux par contrat de mariage, soit simple, soit réciproque, sera soumise aux règles établies par le chapitre précédent, à l'égard des donations pareilles qui leur seront faites par un tiers, sauf qu'elle ne sera point transmissible aux enfants issus du mariage, en cas de décès de l'époux donataire avant l'époux donateur.* ». Il est donc possible que la donation soit révocable notamment en cas d'ingratitude. Les clauses d'ingratitude sont listées à l'article 955 du Code civil « *La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

---

<sup>61</sup> **L. n° 2001-1135 du 3 décembre 2001** relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral, JO 4 déc. 2001, n° 281, p. 19279.

<sup>62</sup> **Cass., avis, 25 sept. 2006, n° 00-60.009** : Bull. civ. 2006, avis n° 8 ; BICC 1<sup>er</sup> déc. 2006, rapp. Chauvin ; Dr. famille 2007, comm. 18, note BEIGNIER B. ; RJPf 2006-12/43, obs. DELMAS SAINT-HILAIRE P.

<sup>63</sup> **Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 juin 2009, n° 08-15.799** : Bull. civ. I, n° 122 ; Dr. famille 2009, comm. 111, note BEIGNIER B. ; JCP N 2010, 1171, note LE GUIDEC R. ; AJ fam. 2009, p. 306, obs. TISSERAND-MARTIN A. ; RTD civ. 2010, p. 141, note GRIMALDI M.

<sup>64</sup> **L. n° 2006-728 du 23 juin 2006** portant réforme des successions et des libéralités, JO 24 juin 2006, n° 145, Texte 1.

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments. ».

Elle ne garantit donc pas une sécurité absolue pour le conjoint si son défunt époux en a décidé autrement par testament *a fortiori*.

La donation entre époux est donc un outil majeur pour aménager les droits de l'époux qui survivra. Néanmoins, il se peut que celui-ci décède avant même d'avoir exercé son option. Sans connaître son choix, cela peut fragiliser la vente puisque la dévolution n'est pas certaine.

#### B) Par le décès précipité du conjoint survivant

L'option successorale du conjoint survivant a un caractère personnel donc lui seul peut opter mais du fait de son décès, le choix est donc impossible (1) et il peut être même strictement impossible si une clause le prévoit (2).

##### 1- Un choix personnel impossible

Un choix personnel impossible certes, mais tout de même transmissible (a). Or, un choix difficile en cas de famille recomposée avec des intérêts contradictoires pour les descendants (b).

##### a) *Un choix transmissible*

Cet exercice de l'option appartient au seul conjoint successible. Il s'agit d'une faculté attachée à sa personne. Par conséquent, ses créanciers ne pourront pas l'exercer au travers de l'action oblique.

Si le bénéficiaire de l'option met trop de temps à choisir, les héritiers peuvent tout de même l'inviter à opter en vertu de l'article 758-3 du Code civil. Si au bout d'un délai de trois mois il n'a toujours pas pris parti, celui-ci est réputé avoir opté pour l'usufruit.

De plus, selon le Professeur CATALA, l'option de l'article 757 du Code civil serait de même nature que celle de l'article 1094-1 du Code civil.

Ainsi, seul le conjoint survivant peut choisir. Mais qu'en est-il si celui-ci décède avant d'avoir choisi entre notamment l'usufruit conventionnel et son quart légal en propriété ? La question a été posée au CRIDON et la réponse est la suivante : le choix est transmissible à ses descendants.

En effet, suite à une « longue controverse jurisprudentielle »<sup>65</sup>, le droit d'option a un caractère patrimonial lorsque le conjoint gratifié est décédé sans avoir effectué de choix et est donc transmissible à ses héritiers<sup>66</sup>. En 1989, la Cour de cassation rend sa décision au visé des articles 724, 781 et 1094-1 du Code civil et pose un attendu de principe selon lequel « *Attendu qu'il résulte des deux premiers textes que l'héritier de celui qui est appelé à une succession sans avoir pris parti, dispose de tous les droits de son auteur ; qu'en vertu du troisième les donations entre époux peuvent produire effet dans la limite de la plus forte des trois quotités disponibles dont ils sont fondés à se prévaloir, le donateur ayant d'ailleurs la faculté de laisser au donataire le choix entre celles-ci ; qu'il se déduit de l'ensemble de ces textes que, si le conjoint gratifié n'a pas exercé ce choix de son vivant, son héritier peut le faire dans les conditions où lui-même en avait la faculté* ». La 1<sup>ère</sup> chambre civile finit par conclure que « *l'héritier du conjoint gratifié était fondé à exercer l'option de caractère patrimonial dont disposait son auteur* ».

Puisque le conjoint successible n'a pas pu prendre parti du fait de son décès, ses enfants viennent à sa succession et sont également « titulaires de l'option en ses lieu et place »<sup>67</sup>.

Il existe tout de même une exception à cette transmissibilité. En effet, il est possible d'insérer dans l'acte de donation des stipulations qui empêcheraient la transmission de l'option aux héritiers. Il s'agit de la clause de choix personnel, étudiée plus loin. Cette stipulation permet d'éviter des conflits entre les héritiers quant au choix d'option.

---

<sup>65</sup> IWANESKO M., *loc. cit.* note 15.

<sup>66</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 7 juin 1989, n° 87-13.689 : *Bull. civ.* I, n° 226 ; *D.* 1989. IR. 200 ; ; *RTD civ.* 1990, 132, obs. PATARIN J. ; *JCP* 1990.II, 21400, note H. T.

<sup>67</sup> *Ibid.*

*b) Des intérêts contradictoires*

Cette transmissibilité pose problème surtout en présence d'enfants de lits différents. Ainsi, le notaire doit prendre en compte la composition du patrimoine mais également la composition familiale.

En cas de décès précipité, il n'y a pas vraiment de difficulté si les enfants sont communs aux deux époux. En effet, ces derniers vont avoir des intérêts similaires.

Toutefois, si les enfants ne sont pas communs, ils vont avoir des intérêts opposés<sup>68</sup>. Ils n'opteront pas pour l'usufruit puisqu'au décès de leur auteur, l'usufruit s'éteint et ils n'auront rien. En revanche, si leur parent hérite du quart en propriété, dans ce cas ce quart se retrouve dans la succession du second époux et ils pourront recueillir cette portion.

En l'espèce, ses enfants vont pouvoir faire le choix entre les droits légaux et les droits issus de la donation. Il est fort probable qu'ils choisiront le quart en propriété puisque c'est dans leur avantage.

Puisque les enfants issus d'unions différentes ne vont pas tendre vers le même choix, s'est posé la question de savoir si l'option du conjoint était divisible. La Cour de cassation n'a pas encore rendu d'arrêt de principe sur ce point. Les juges recherchent surtout l'intention la plus vraisemblable que l'époux survivant aurait eu s'il n'était pas décédé<sup>69</sup>. Le Législateur en 2006<sup>70</sup> a finalement répondu à cette problématique et affirme que « l'option est indivisible »<sup>71</sup>. Par conséquent, les descendants doivent se mettre d'accord sur l'option.

Pour éviter ces conflits, Monsieur M. IWANESKO propose notamment de « préciser qu'à défaut d'avoir exercé son option, celle-ci sera présumée faite en usufruit seulement »<sup>72</sup>.

---

<sup>68</sup> CATALA P., *loc. cit.* note 1, n° 39.

<sup>69</sup> Bordeaux, 8 nov. 1984, n° 1984-699080 : JCP N 1985, 21, TULLIER H. ; *Defrénois* 1985, 1, p. 1226, note VOUIN J.-F.

<sup>70</sup> L. n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, JO 24 juin 2006, n° 145, Texte 1.

<sup>71</sup> Art. 769, al. 1<sup>er</sup>, C. civ.

<sup>72</sup> IWANESKO M., *loc. cit.* note 15.

Ou alors, il est également possible de prévoir des aménagements et notamment d'insérer dans la donation entre époux une clause par laquelle seuls les droits conventionnels pourront être choisis. Il est regrettable qu'une telle clause n'ait pas été insérée en l'espèce.

## 2- Un choix strictement personnel

Bien que le choix soit personnel, il peut être transmissible aux descendants du défunt. Pourtant, il est possible de prévoir par une clause que ce ne sera pas le cas (a). La conséquence d'une telle clause amène donc à la caducité de la donation (b).

### a) *La clause de choix personnel*

Il est possible d'insérer une clause dans l'acte de donation dite de choix personnel. Cette stipulation prévoit que le droit d'option de l'article 1094-1 du Code civil appartient exclusivement au conjoint gratifié.

*De facto*, en cas de décès du conjoint avant d'avoir exercé son choix, l'option n'est donc pas transmissible à ses descendants. Cette option va s'éteindre avec lui.

Cette solution a été retenue dans un arrêt en date du 10 janvier 1990<sup>73</sup> et a par la suite été consacré par plusieurs autres, notamment un arrêt du 1<sup>er</sup> juillet 2009<sup>74</sup>.

Un conjoint décède et laisse pour lui succéder son épouse en secondes noces et ses enfants issus d'une première union. Par acte notarié, celui-ci avait fait une donation à son épouse de « *la plus forte quotité disponible entre époux en vigueur au jour du décès, soit en pleine propriété seulement, soit en pleine propriété et usufruit, soit en usufruit seulement au choix de l'épouse survivante* ». Cette libéralité contenait en sus une stipulation selon laquelle « *le choix entre l'une ou l'autre de ces donations appartiendra au survivant seulement* ».

Peu de temps après son décès, son épouse décède également en laissant pour lui succéder son fils, issu lui aussi d'une précédente union et elle n'a pas exercé l'option prévue par l'acte.

Le fils de l'épouse retient comme argument celui de la transmissibilité de l'option.

---

<sup>73</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 10 janv. 1990, n° 88-10.343 : JCP G 1990, IV, 96 ; Bull. civ. I, n° 7, p. 6 ; Defrénois 1991, 372, note MAZERON H. ; RTD civ. 1991, 784, obs. PATARIN J.

<sup>74</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> juill. 2009, n° 08-16.851 : Bull. civ. I, n° 847 ; RTD civ. 2010, 145, obs. GRIMALDI M. ; Dr. famille 2009, comm. 112, obs. BEIGNIER B. ; RJPF 10/2009, 28, obs. CASEY J. ; JCP N 2010, 1171, n° 2, obs. LE GUIDEC R.

La Haute juridiction apporte la solution suivante « *Mais attendu que, si le droit d'option prévu à l'article 1094-1 du code civil revêt un caractère patrimonial et est transmissible aux héritiers du conjoint gratifié, décédé sans avoir effectué un choix, il en est autrement lorsque l'acte de donation stipule que l'exercice de ce droit appartiendra au survivant seulement, une telle clause excluant la transmissibilité du droit* ».

La Cour de cassation, par cet arrêt, retient bien le fait qu'une telle clause insérée dans l'acte de donation est une dérogation à la transmissibilité du droit d'option aux héritiers du conjoint gratifié et déroge donc au caractère patrimonial de ce droit.

Cette stipulation est désormais devenue une « clause de style »<sup>75</sup> dans les donations entre époux. En effet, elle est utile en présence d'enfants non communs qui pourraient opter pour les droits légaux, un choix qui irait à l'encontre de la volonté du défunt.

Elle présente donc un intérêt pratique considérable en cas de famille recomposée.

Or, il ne faut insister le fait que cette non-transmissibilité va entraîner une conséquence considérable qui est celle de la caducité de la donation entre époux.

#### *b) Une donation caduque*

En vertu de l'article 1093 du Code civil « *La donation de biens à venir, ou de biens présents et à venir, faite entre époux par contrat de mariage, soit simple, soit réciproque, sera soumise aux règles établies par le chapitre précédent, à l'égard des donations pareilles qui leur seront faites par un tiers, sauf qu'elle ne sera point transmissible aux enfants issus du mariage, en cas de décès de l'époux donataire avant l'époux donateur.* ».

Par conséquent, l'article 1088 du Code civil est applicable à la donation entre époux. Selon ce texte « *Les donations faites à l'un des époux, dans les termes des articles 1082, 1084 et 1086 ci-dessus, deviendront caduques si le donateur survit à l'époux donataire et à sa postérité.* ». La libéralité sera alors caduque puisque la donation n'est pas transmissible aux enfants nés du mariage<sup>76</sup>.

---

<sup>75</sup> FONGARO E. et NICOD M., « Réserve héréditaire - Quotité disponible, Pouvoir de disposition à titre gratuit », *Rép. Civ. Dalloz*, 2022, n° 121.

<sup>76</sup> COLLARD F., *loc. cit.* note 13, n° 169.

La cour d'appel précise aussi que la donation peut être caduque si une clause de choix personnel est insérée dans la donation entre époux puisqu'une telle clause exclut donc la transmissibilité du droit<sup>77</sup>.

L'article 1186 en son 1er alinéa dispose qu'« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît. ». Par la clause de choix personnel, la donation est *a fortiori* caduque puisque le choix de l'époux est essentiel et du fait de son décès, il n'a pas pu l'exercer. Cet effet va se produire de manière automatique.

La caducité est un anéantissement qui ne vaut que pour l'avenir mais sans rétroactivité<sup>78</sup>. Elle va entraîner l'extinction du contrat et non anéantissement.

Il en résulte que les actes que le conjoint a accompli sont maintenus et « les fruits échus avant son décès restent acquis à sa succession »<sup>79</sup>. La non-rétroactivité assure une certaine sécurité juridique et évite la remise en cause de la gestion patrimoniale.

Cette sanction peut être préférable à la transmission du droit d'option. La transmission peut poser des difficultés comme évoquées précédemment, lorsque les héritiers ont des intérêts qui divergent. En toute logique, les enfants du pré-décédé opteraient pour l'usufruit et ceux du conjoint survivant pour la propriété.

L'arrêt de 2009, mentionné précédemment poursuit sa réponse en ajoutant et en affirmant « *Qu'ayant relevé que le droit d'option appartenait au survivant seulement et que Erge Y... était décédée sans l'avoir exercé, la cour d'appel en a exactement déduit que la donation était caduque* »<sup>80</sup>.

Pour le cas d'espèce, cette caducité aurait donc pour effet d'attribuer le quart de la propriété aux héritiers du conjoint successible décédé, ce qui créerait une indivision entre les descendants des deux époux. De ce fait, des aménagements seraient à prévoir pour la vente.

---

<sup>77</sup> Paris, ch. 1, 2 févr. 2022, n° 20/02838.

<sup>78</sup> PICOD YV., « Nullité », *Rép. civ Dalloz*, 2019, n° 23.

<sup>79</sup> GRIMALDI M., « Caducité de la libéralité universelle faite au conjoint, décédé sans avoir opté entre les trois quotités disponibles entre époux », *RTD civ.*, 145, 2010.

<sup>80</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> juill. 2009, n° 08-16.851 : *Bull. civ.* I, n° 847 ; *RTD civ.* 2010, 145, obs. GRIMALDI M. ; *Dr. famille* 2009, comm. 112, obs. BEIGNIER B. ; *RJPF* 10/2009, 28, obs. CASEY J. ; *JCP N* 2010, 1171, n° 2, obs. LE GUIDEC R.

Pourtant, une telle clause de choix personnel, bien qu'il s'agisse d'une clause de style selon FONGARO et NICOD n'a pas été stipulée dans l'acte de donation. Ainsi, la donation entre époux n'est pas caduque. L'option est transmise à ses héritiers qui pourraient faire un choix en contradiction totale avec l'intention du défunt. En effet, ils n'ont aucun intérêt à choisir l'usufruit. Pour éviter une telle caducité, le notaire doit informer le conjoint de l'existence de cette clause et l'inciter à exercer rapidement son option.

Toutes ces exigences législatives et jurisprudentielles amèneraient à conclure que l'option choisie pour le conjoint survivant qui est décédé serait sûrement celle du quart en propriété prévu par l'article 757 du Code civil.

Une indivision entre les enfants du conjoint survivant et celui du prédécédé serait difficilement envisageable du fait des conflits existant entre eux et risquerait de compromettre la vente. Le notaire va alors décider d'appliquer la présomption d'usufruit, choix qui facilitera la réalisation de la vente projetée.

## **II- Une vente possible**

La vente est finalement possible grâce à la présomption d'usufruit prévue notamment en cas de familles recomposées et en cas de conflits (A) mais une solution qui peut paraître discriminante pour les enfants du conjoint survivant (B).

### A) Une solution aux conflits familiaux

En effet, la loi a prévu une présomption légale d'usufruit (1) qui est une solution aux conflits familiaux mais cette solution n'est pas absolue (2).

#### 1- La présomption légale d'usufruit

D'après le Professeur GRIMALDI, cette disposition est « salubre » pour de nombreuses raisons (a) et cette présomption est renforcée par certains comportements factuels (b).

##### a) *Une initiative « salubre »*

Depuis la réforme du 3 décembre 2001<sup>81</sup>, l'article 758-4 du Code civil pose une présomption selon laquelle « *Le conjoint est réputé avoir opté pour l'usufruit s'il décède sans avoir pris parti* ». Une telle présomption a été voulue pour que les biens restent dans la famille du pré-décédé et surtout, elle permet d'éviter une indivision, risque d'amorcer davantage les conflits quand la situation est déjà conflictuelle comme c'est souvent le cas dans les familles recomposées. Enfin, elle facilite la liquidation de la succession puisque si une telle présomption n'était pas posée, il pourrait y avoir le risque que le règlement de la succession prenne du temps du fait de désaccords entre les héritiers sur le choix d'option.

Cette présomption d'usufruit est également reprise à l'article 758-3 du Code civil pour le cas d'un conjoint qui a été invité à exercer son option par tout héritier et qui n'a pas pris parti dans les trois mois suivant cette demande.

---

<sup>81</sup> **L. n° 2001-1135 du 3 décembre 2001** relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral, JO 4 déc. 2001, n° 281, p. 19279.

Ces dispositions ont bien été accueillies par certains auteurs de doctrine et en particulier par le Professeur GRIMALDI puisque d'après lui, ces deux textes sont des « dispositions salutaires »<sup>82</sup>. En effet, la présomption prévue dans ces deux hypothèses vise à sécuriser la situation en cas de silence du conjoint. Elle permet d'éviter l'incertitude juridique.

Le Professeur GRIMALDI considère que l'extension de cette présomption à l'article 1094-1 du Code civil serait « bienvenue »<sup>83</sup>. Il estime que si le conjoint gratifié est réputé opter pour l'usufruit, alors « *le régime juridique des actes accomplis par le conjoint survivant et le sort des fruits échus avant sa mort s'en trouveraient plus sûrement définis* »<sup>84</sup>.

Pour le moment, la loi n'a pas fait de modification sur ce point et l'auteur suggère donc aux notaires d'insérer une clause dans l'acte de donation qui stipulerait que « Si le conjoint décède sans avoir pris parti, il sera réputé avoir opté pour l'usufruit du tout »<sup>85</sup>.

Monsieur M. IWANESKO a également proposé de « *préciser qu'à défaut d'avoir exercé son option, celle-ci sera présumée faite en usufruit seulement* »<sup>86</sup> dans l'acte de donation entre époux.

Une telle stipulation permettrait de préserver la volonté du disposant et de prévenir les conflits éventuels entre les descendants du conjoint survivant et ceux du défunt.

En l'espèce, aucune clause de présomption d'usufruit n'a été insérée dans la donation entre époux.

C'est pourquoi, il faut se baser sur des éléments factuels pour renforcer cette présomption et prouver que le conjoint survivant aurait vraisemblablement choisi l'usufruit.

#### *b) Renforcée par l'interprétation des faits d'espèce*

La donation entre époux ne contient aucun choix pour l'époux survivant. Le disposant a eu la volonté que son conjoint ne recueille que la totalité en usufruit des biens existants, excluant

---

<sup>82</sup> GRIMALDI M., *loc. cit.* note 36.

<sup>83</sup> GRIMALDI M., « Caducité de la libéralité universelle faite au conjoint, décédé sans avoir opté entre les trois quotités disponibles entre époux », *RTD civ.*, 145, 2010.

<sup>84</sup> *Ibid.*

<sup>85</sup> *Ibid.*

<sup>86</sup> IWANESKO M., *loc. cit.* note 72.

l'attribution d'une part en pleine propriété. Le donateur a *a priori* eu la volonté de protéger son enfant, conscient que son conjoint a également des enfants d'une autre union. Il est regrettable toutefois qu'il n'y ait pas une clause qui permettrait de consolider sa volonté surtout dans l'hypothèse d'un décès précipité, avant le règlement de la succession, notamment la clause de présomption d'usufruit.

Cette omission expose la succession à des incertitudes et des risques surtout pour l'enfant de l'époux prédécédé.

En outre, les faits démontrent que le conjoint survivant semblait se comporter comme un usufruitier puisque celui-ci, même en l'absence de demande formelle du droit viager au logement, continuait à profiter de la jouissance exclusive du domicile conjugal. De plus, il payait les charges courantes et les factures afférentes au logement, conforme aux obligations de l'usufruitier<sup>87</sup>, notamment l'entretien du logement et le paiement des charges ordinaires.

En vertu de l'article 605 du Code civil « *L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.*

*Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu. ».*

L'article 606 complète le précédent en définissant les grosses réparations « *Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.*

*Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.*

*Toutes les autres réparations sont d'entretien. ».*

L'article 578 du Code civil quant à lui définit l'usufruit comme « *le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même* ». Ce droit de jouissance comprend le droit d'usage selon lequel il peut habiter une maison et utiliser le mobilier.

---

<sup>87</sup> Art. 605, al. 1<sup>er</sup>, C. civ.

En s'appropriant les attributs de l'usufruit, l'époux survivant a implicitement justifié la présomption d'usufruit.

Ce comportement factuel a plusieurs conséquences. Tout d'abord, il vient confirmer de manière tacite l'option pour l'usufruit. En l'absence de la clause d'usufruit, les faits peuvent traduire la volonté du conjoint d'exercer l'usufruit.

Ensuite, cet usufruit vient protéger le patrimoine familial. La nue-propiété est entre les mains de l'enfant de l'époux pré-décédé et du fait de l'extinction de l'usufruit, le logement devient sa propriété dont il pourra en disposer comme il le souhaite.

Enfin, ce choix implicite limite les conflits entre héritiers puisque l'usufruit permet d'éviter l'indivision notamment avec les enfants du conjoint survivant, issus d'une autre union.

Cependant, l'absence de la clause expose la succession à des risques certains.

Un risque d'incertitude juridique puisqu'il pourrait y avoir une contestation sur la nature des droits exercés et le sort de l'option, ainsi qu'un risque d'actions contentieuses entre les descendants si certains estiment que le conjoint survivant aurait dû opter pour la pleine propriété.

Le comportement du conjoint vient renforcer la présomption mais ne la sécurise pas pour autant contrairement à une clause insérée dans l'acte de donation. Et malgré l'insertion d'une clause, la présomption d'usufruit est réfrangible et le Législateur ne s'est pas prononcé sur son application en cas d'articulation des droits légaux et conventionnels.

## 2- Une solution nuancée

Une solution en effet à nuancer puisque la présomption d'usufruit est une présomption simple (a) et le texte n'est pas clair quant au champ d'application (b).

### *a) Une présomption simple*

Malgré cette utilité pratique, le professeur Catala pense que l'article 758-4 n'est pas d'ordre public<sup>88</sup>. Il s'agirait d'une présomption simple c'est-à-dire qu'elle peut être renversée par la preuve

---

<sup>88</sup> CATALA P., *loc. cit.* note 1, n° 39.

contraire. Il s'agit d'une règle probatoire qui facilite la preuve mais laisse la possibilité pour des personnes intéressées d'établir la preuve contraire.

La présomption simple se distingue de la présomption irréfragable qui ne peut être contestée quelle que soit la preuve.

L'article 1354 du Code civil dispose que « *La présomption que la loi attache à certains actes ou à certains faits en les tenant pour certains dispense celui au profit duquel elle existe d'en rapporter la preuve.*

*Elle est dite simple, lorsque la loi réserve la preuve contraire, et peut alors être renversée par tout moyen de preuve ; elle est dite mixte, lorsque la loi limite les moyens par lesquels elle peut être renversée ou l'objet sur lequel elle peut être renversée ; elle est dite irréfragable lorsqu'elle ne peut être renversée. ».*

En conséquence, les descendants du conjoint survivant décédé pourraient tout à fait rapporter la preuve contraire par tous moyens et ainsi faire tomber la présomption. Ils pourraient prouver que la volonté du pré-mourant était que son conjoint ait la propriété et non l'usufruit. Pour apporter cette preuve, les héritiers peuvent s'appuyer notamment sur des écrits, sur des dispositions dans l'acte de donation ou encore sur le comportement du conjoint survivant qui aurait exercé des actes incompatibles avec la qualité d'usufruitier.

Or, cette preuve est souvent difficile à rapporter surtout en l'espèce puisque comme précisé précédemment, la volonté du pré-décédé semblait être la vocation à l'usufruit qui n'a laissé aucun choix dans l'acte de donation à son défunt.

Le fait qu'il s'agisse d'une présomption simple est tout particulièrement délicat pour le notaire puisque si cette présomption vient à être renversée par la preuve contraire, sa responsabilité pourrait alors être engagée.

Toutefois, il n'est pas certain qu'il s'agisse d'une présomption simple puisque l'article 758-4 ne le précise pas. Le texte est également assez vague quant à son champ d'application.

*b) Une interprétation ambiguë du texte*

Cette présomption semble ne s'appliquer qu'à l'option légale et non à l'option prévue par l'article 1094-1 du Code civil relative à la donation entre époux sans pour autant le préciser dans l'article 758-4 du Code civil.

Le Professeur CATALA suggère que l'application de cette présomption devrait être « *étendue à l'option prévue par l'article 1094-1 du Code civil* »<sup>89</sup> pour permettre de garantir une cohérence juridique. Il limiterait donc l'application de l'article 758-4 à l'option légale de l'article 757 du Code civil.

De son côté, le Professeur GRIMALDI ajoute qu'il y aurait une « *clause analogue* »<sup>90</sup> pour ce texte. Il fait sans toute référence à la clause insérée dans le contrat de mariage qu'en cas notamment de décès du conjoint survivant sans avoir pu exercer son option, alors il est réputé opter pour l'usufruit qu'il a en vertu de l'article 1094-1 du Code civil.

Pourtant, l'article 758-4 du Code civil évoque simplement que « *Le conjoint est réputé avoir opté pour l'usufruit s'il décède sans avoir pris parti* ». Il est regrettable que ce texte ne soit pas plus précis.

Du fait que l'article ne soit pas plus explicite, il peut être fait application de l'adage juridique : *ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*. Par conséquent, là où la loi ne distingue pas, il ne faut pas distinguer. Ce qui laisse à penser que la présomption pourrait s'appliquer indifféremment aux deux options. L'article 758-4 du Code civil pourrait par conséquent s'appliquer également à l'option de l'article 1094-1 du Code civil voire, l'articulation entre les droits légaux et l'usufruit conventionnel.

Malgré tout, cette interprétation n'a pas convaincu la Haute juridiction. Dans un arrêt récent<sup>91</sup>, la Cour de cassation juge qu'en cas de défaut d'option entre les droits légaux et une libéralité en usufruit, le conjoint survivant, en présence d'enfants d'un premier lit ne peut pas être réputé avoir opté pour l'usufruit. Ses droits légaux s'appliquent nécessairement. Dans cette hypothèse il recueille la propriété du quart<sup>92</sup>.

En l'espèce, l'épouse survivante était gratifiée de l'usufruit de l'intégralité de la succession de son conjoint. Il n'était pas question d'une donation entre époux.

---

<sup>89</sup> *Ibid.*

<sup>90</sup> GRIMALDI M., *loc. cit.* note 36.

<sup>91</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 5 mars 2025, n° 23-11430 : *Defrénois* 2025, p. 12.

<sup>92</sup> Art. 757 C. civ.

Toutefois, cet arrêt est inédit. En raison de l'absence de publication au bulletin des arrêts de la Cour de cassation, cette solution doit être accueillie avec prudence. Sa portée jurisprudentielle reste à confirmer par des décisions ultérieures et les notaires se doivent d'être d'autant plus vigilants quant à la rédaction de leurs actes de donation entre époux et plus particulièrement des clauses.

Ainsi, la présomption d'usufruit pourrait permettre de conclure au fait que le conjoint survivant soit réputé opter pour l'usufruit qu'il tient de sa libéralité conjugale. Or, cette solution n'est absolument favorable pour ses enfants.

#### B) Une solution discriminante pour les enfants du survivant

Le choix de l'usufruit n'est pas avantageux pour les enfants du conjoint survivant qui vont être lésés (1). C'est pourquoi, il est nécessaire de prévoir une alternative (2).

##### 1- Des enfants doublement lésés

Les enfants sont doublement lésés puisqu'ils n'auront pas de droit dans la succession de l'époux de leur parent (a) mais aussi parce que des actions sont possibles de manière indirecte à leur rencontre (b).

###### *a) Absence de droits*

Peu importe le choix fait entre l'usufruit ou la propriété, ce n'est pas sans conséquence pour les enfants du conjoint pré-décédé et celui du survivant.

L'usufruit est un droit viager, il s'éteint par la mort de l'usufruitier<sup>93</sup>. L'usufruitier n'est pas propriétaire des biens dont il a la jouissance. Du fait du caractère viager, l'usufruit s'éteint à la mort de son titulaire et la pleine propriété revient aux nus-propriétaires, en l'occurrence l'enfant de l'époux pré-décédé. Ils ne sont pas réservataires de la succession du pré-décédé donc ils peuvent totalement en être exclus.

---

<sup>93</sup> Art. 617, al. 1 et 2, C. civ.

Le notaire doit impérativement informer le conjoint survivant, à défaut ses descendants, que l'usufruit ne peut pas être transmissible.

S'il était fait application des droits légaux de l'époux successible, l'enfant du conjoint pré-décédé aurait perdu une part de propriété qui devait lui revenir initialement en totalité puisque ce logement appartenait à ses deux parents.

Mais du fait en particulier du choix pour l'usufruit, ceux sont les enfants du survivant qui se retrouvent lésés. Ces derniers ne bénéficieront d'aucun droit sur les biens concernés et notamment sur le domicile conjugal. Cela entraîne une exclusion patrimoniale de fait. Mais une exclusion qui se justifie puisqu'ils ne sont pas héritiers réservataires de la succession de l'époux pré-décédé, ils tiennent simplement leurs droits de leur défunt parent.

Cela illustre bien l'un des écueils juridiques qu'il est possible de rencontrer dans les familles recomposées. La protection du conjoint survivant qui opte pour l'usufruit a pour effet l'exclusion de ses propres enfants du patrimoine qu'il a pu utiliser et entretenir jusqu'à sa mort.

Son choix peut justifier notamment s'il n'a plus de contact avec ceux-ci.

C'est d'autant plus marquant lorsque le patrimoine est principalement composé par un bien immobilier, en particulier le logement familial.

Dans le cas où le conjoint survivant n'est pas décédé mais qu'il décide d'opter pour l'usufruit, il est toujours possible de désigner ses enfants comme bénéficiaires d'une assurance-vie pour combler cette perte.

Les enfants, qui n'ont donc pas de droits dans la succession du conjoint pré-décédé pourraient se retrouver en plus à devoir payer des dettes engagées à l'encontre de la succession de leur parent.

#### *b) Les actions possibles à leur encontre*

Bien que l'usufruitier ne soit pas tenu à une indemnité d'occupation puisqu'il a un droit de jouissance sur le logement en vertu de l'article 582 du Code civil, il peut cependant être redevable

d'une indemnité de réduction. A noter tout de même que s'ils tentent de renverser la présomption d'usufruit, ils seront alors redevables d'une indemnité d'occupation.

Il pourrait donc y avoir une action en réduction à l'encontre de la succession du second conjoint décédé. En effet, si celui-ci est gratifié au-delà de ce que permet la quotité disponible (donc le quart en propriété), l'héritier réservataire du conjoint pré-décédé peut exercer une action en réduction. En vertu de l'article 919-2 « *La libéralité faite hors part successorale s'impute sur la quotité disponible. L'excédent est sujet à réduction.* ». La donation entre époux étant hors part successorale, elle est sujette à réduction.

L'article 921 alinéa 2 précise que « *Le délai de prescription de l'action en réduction est fixé à cinq ans à compter de l'ouverture de la succession, ou à deux ans à compter du jour où les héritiers ont eu connaissance de l'atteinte portée à leur réserve, sans jamais pouvoir excéder dix ans à compter du décès.* ».

Pour déterminer l'indemnité de réduction, il faut former une « *masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur* »<sup>94</sup> puis « *on calcule sur tous ces biens, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, quelle est la quotité dont le défunt a pu disposer* »<sup>95</sup>.

Pour cette succession, puisqu'il n'y a qu'un héritier réservataire, la quotité disponible correspond à la moitié des biens.

Néanmoins, le conjoint survivant est gratifié de l'usufruit sur la totalité de la succession. Par conséquent, il faut faire une évaluation en valeur de cet usufruit afin de vérifier qu'il ne dépasse pas le disponible, évaluation qui va dépendre notamment de l'âge de l'usufruitier comme étudié précédemment en vertu de l'article 669 du Code général des impôts.

Il a été déjà jugé que l'usufruit sur la totalité des biens existant puisse excéder la quotité disponible.

---

<sup>94</sup> Art. 922, al. 1<sup>er</sup>, C. civ.

<sup>95</sup> Art. 922, al. 2, C. civ.

Dans un arrêt en date du 22 juin 2022<sup>96</sup>, la Cour explique que « *l'atteinte à la réserve devait s'apprécier en imputant le legs en usufruit sur la quotité disponible, non après conversion en valeur pleine propriété, mais en assiette, la cour d'appel a violé les textes susvisés* ».

Si cet l'usufruit en valeur dépasse le disponible, alors l'héritier réservataire va pouvoir faire une action en réduction et ainsi obtenir une indemnité de réduction. D'après l'article 924 du Code civil, le gratifié doit « *indemniser les héritiers réservataires à concurrence de la portion excessive de la libéralité.* »<sup>97</sup>.

En outre, si le conjoint est vivant au moment où l'action en réduction est exercée, ce sera lui qui sera tenu de restituer une indemnité.

En revanche, s'il décède, l'indemnité de réduction sera une dette de sa succession et sera supportée par ses descendants. Ses enfants qui n'avaient pas de droit dans la succession du prédécédé vont ainsi devoir supporter de manière indirecte une dette née de la gratification de leur défunt parent.

Les enfants du conjoint survivant peuvent ignorer cette dette. Toutefois, cela rend risqué une acceptation pure et simple de la succession de leur parent.

Pour éviter ces désagréments vis-à-vis des enfants du conjoint survivant mais surtout pour se protéger contre l'insécurité juridique que fait peser la présomption d'usufruit, il est alors plus prudent pour le notaire de réaliser un avenant.

## 2- Une nécessaire alternative

Il est nécessaire de prévoir un avenant au compromis pour éviter toutes ces incertitudes que fait peser la présomption (a). D'autant que cette présomption peut avoir un risque pour le notaire qui pourrait engager sa responsabilité si elle s'avère inefficace (b).

### a) *La réalisation d'un avenant*

---

<sup>96</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 22 juin 2022, 20-23.215 : *Gaz. Pal* 2022, n° 40, p. 62-23, LEROND S. ; *Dr. et pat.* 2022, n° 330, p. 71-72, BLANCHARD CH. ; *Gaz. Pal* 2022, n° 33, p. 65, GOURDON P. ; *JCP N* 2022, n°35, p. 45-50, TANI A. et NICOD M. ; *RTD civ.* 2022, n° 3, p. 682-683, note GRIMALDI M. ; *Deffrénois* 2023, n° 14, p. 19-23, VAREILLE B. ; *JCP N* 2023, n° 13, p. 39-44, FRULEUX Fr. et VAREILLE B.

<sup>97</sup> Art. 924, al. 1<sup>er</sup>, C. civ.

Quand le conjoint survivant décède avant la réalisation définitive d'une vente immobilière dont l'objet porte notamment sur le logement familial, la situation juridique se complexifie. Il est possible de se contenter du choix fait par les héritiers du conjoint survivant du fait de la transmissibilité de l'option, à défaut de clause contraire. Il n'y aura pas de risque qu'une quelconque présomption tombe. Dans ce cas, les héritiers du survivant deviennent co-indivisaires avec les descendants du conjoint pré-décédé et doivent figurer parmi les vendeurs.

Dans ce contexte, si les héritiers ont été omis dans le compromis, l'avenant au compromis de vente est un outil juridique essentiel. Il va permettre de modifier l'avant-contrat. Toutefois, la vente sera retardée puisque dans ce cas, un nouveau délai de rétractation de dix jours recommence à courir pour l'acquéreur à la date de signature de cet acte.

La Cour de cassation dans un arrêt de 2007<sup>98</sup> a pu rappeler que la réalisation d'un avenant a pour corollaire un nouveau délai de réflexion « *qu'entre la date de cette promesse et la date prévue pour la réitération de l'acte n'était intervenue aucune modification substantielle pouvant justifier l'ouverture d'un nouveau délai de réflexion* ».

Il y a des modifications qui sont plus ou moins importantes et selon leur importance, l'avenant sera obligatoire.

S'agissant des modifications d'un élément substantiel du contrat c'est-à-dire d'un élément essentiel, déterminant du consentement, il est obligatoire de réaliser un avenant. Il peut être question notamment de la modification des parties au contrat comme notre cas.

En revanche, s'il s'agit d'un élément non substantiel alors cela n'entraîne pas de conséquences considérables sur l'engagement de l'acquéreur. Par conséquent, l'avenant n'est pas obligatoire.

Cet avenant va permettre d'ajouter formellement les héritiers du conjoint survivant comme co-contractants afin d'assurer la régularité de la vente et sa validité. Il va permettre également de modifier certaines conditions comme la répartition du prix de vente ou encore les modalités de paiement.

Toutefois l'intégration des héritiers peut créer un risque de blocage à cause de l'indivision qui s'est créé entre les enfants.

---

<sup>98</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 sept. 2007, n° 06-17.187 : *Droit et ville* 2018, n° 86, p. 165-182, LENOVEL H. et POUMARÈDE M. ; *JCP N* 2008, n° 19, 12-13, obs. PIÉDELIÈVRE S.

En vertu de l'article 815-3 du Code civil « *Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :*

*1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;*

*2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;*

*3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;*

*4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.*

*Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.*

*Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.*

*Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. ».*

Par conséquent, la vente d'un immeuble nécessite l'accord unanime des co-indivisaires, cette nécessité peut retarder ou compromettre la vente.

L'avenant peut également permettre de sécuriser l'opération en intégrant notamment une déclaration des héritiers du conjoint survivant qui reconnaissent ne pas avoir de droits sur le bien vendu. Cela permettrait de rassurer l'acquéreur quant à l'achat de son bien.

De plus l'avenant serait aussi un moyen d'éviter que le notaire n'engage sa responsabilité à cause de l'instabilité juridique de la présomption d'usufruit.

#### *b) La responsabilité du notaire*

Le rôle du notaire est fondamental dans la sécurisation des opérations successorales, également lorsqu'une vente immobilière intervient.

La présomption d'usufruit constitue un élément juridique majeur mais il s'agit d'une présomption simple qui peut être renversée par la preuve contraire. Cette incertitude génère des risques juridiques importants auxquels le notaire doit être particulièrement vigilant sous peine d'engager sa responsabilité.

Le notaire a une obligation de conseil et d'information à l'égard des parties contractes et aussi une obligation de sécurisation juridique des actes qu'il instrumente.

Sa responsabilité civile professionnelle peut être engagée en cas de manquement à ces obligations, si cela cause un préjudice aux parties.

Le code de déontologie des notaires<sup>99</sup> donne la définition du notaire et de ses obligations à l'article 2 et précise notamment qu' « *Il est le conseil des personnes physiques ou morales de droit privé et de droit public* ».

Si, la présomption d'usufruit est renversée par les héritiers du conjoint survivant décédé, ils pourront prétendre à un droit de propriété et ainsi contester la validité de la vente réalisée sans leur constamment.

Cette contestation peut se traduire par une action en nullité de la vente pour défaut de consentement de tous les co-indivisaires. Ainsi qu'une action en responsabilité contre le notaire pour défaut de conseil et d'information.

Pour limiter ce risque, le notaire va devoir mettre un oeuvre certaines diligences. Il va devoir apporter une information claire et complète notamment sur la nature de la présomption d'usufruit et sur le fait qu'elle peut être renversée.

Il doit aussi conseiller sur la nécessité d'une sécurisation juridique renforcée, comme la signature d'un avenant au compromis en incluant les héritiers.

Enfin, il serait plus vigilant de recommander un règlement de succession avant la vente pour clarifier la dévolution successoral et éviter toute contestation ultérieure.

---

<sup>99</sup> Décret n° 2023-1297 du 28 décembre 2023 relatif au code de déontologie des notaires, JO 29 déc. 2023, n°28.

## BIBLIOGRAPHIE

### I- OUVRAGES

**BEIGNIER B. et TORRICELLI-CHRIFI S.**, *Libéralités et successions*, coll. Cours, 6<sup>e</sup> éd, Paris : LGDJ/Lextenso, 2022.

**CORNU G.**, *Vocabulaire juridique*, coll. Quadrige, 14<sup>e</sup> éd., Paris : PUF, 2022.

**FERRÉ-ANDRÉ S. et BERRE St.**, *Successions et libéralités*, coll. Hypercours, 11<sup>e</sup> éd., Paris : Dalloz, 2025.

**FLOUR J. et SOULEAU H.**, *Les libéralités*, coll. U Série Droit privé, Paris : Armand Colin, Sirey, 1982.

**GRIMALDI M.**, *Droit des successions*, 8<sup>e</sup> éd., Paris : LexisNexis, 2020.

**HUGOT J. et PILLEBOUT J.-F.**, *Les droits du conjoint*, Litec, coll. Carré droit, 2<sup>e</sup> éd., n° 38.

**PETERKA N.**, « Donations par contrat de mariage entre futurs époux », *Droit patrimonial de la famille*, coll. Dalloz Action, Paris : Dalloz, 2025-2026, chap. 347.

**PETERKA N.**, « Donations de biens à venir entre époux hors contrat de mariage : institutions contractuelles », *Droit patrimonial de la famille*, coll. Dalloz Action, Paris : Dalloz, 2025-2026, chap 356.

**SÉRIAUX A.**, *Successions et libéralités*, 2<sup>e</sup> éd., Paris : Ellipses, 2018.

**TERRÉ F., LEQUETTE Y. et GAUDEMONT S.**, *Successions et libéralités*, Précis Dalloz Droit privé, 5<sup>e</sup> éd., Paris : Dalloz, 2024.

### II- ARTICLES ET NOTES

**AZINCOURT J.-D.**, « La protection du survivant du couple dans la famille recomposée », *JCP N*, fasc. 19, 2013.

**BRÉMONT V.**, « Donation entre époux », *Rép. Civ. Dalloz*, 2013.

**CARTY S.**, « RÉGIME GÉNÉRAL : ASSURANCE VIEILLESSE. – Droits des conjoints survivants. – Pension de réversion et pension de vieillesse de veuf ou de veuve », *J-Cl protection sociale Traité*, fasc. 436-20, 2024.

**CATALA P.**, « SUCCESSIONS. – Droits du conjoint successible. – Nature. Montant. Exercice », *J-Cl Civil*, fasc. 10, 2021.

**CATALA P.**, « SUCCESSIONS. – Droits du conjoint successible. – Des droits au logement », *J-Cl Civil*, fasc. 20, 2021.

**CLAUX P.-J.**, « La protection du conjoint ou du partenaire survivant : aspects notariaux », *AJ Fam.* 2005, p. 296.

**COLLARD F.**, « DONATION ENTRE ÉPOUX. - Donation pendant le mariage », *J-Cl Not. Form.*, fasc. 20, 2023.

**DELMAS SAINT-HILAIRE Ph. et HAUSER J.**, « Vive les libéralités entre époux ! », *in* Defrénois, n° 1, p. 3, 2003.

**FERRÉ-ANDRÉ S.**, « Les droits supplétifs et impératifs du conjoint survivant dans la loi du 3 décembre 2001 », *in* Defrénois, n° 13, 2002.

**FONGARO E. et NICOD M.**, « Réserve héréditaire - Quotité disponible, Pouvoir de disposition à titre gratuit », *Rép. Civ. Dalloz*, 2022.

**GRIMALDI M.**, « Droits du conjoint survivant : brève analyse d'une loi transactionnelle », *AJ Fam.* 2002, p. 48.

**GRIMALDI M.**, « Caducité de la libéralité universelle faite au conjoint, décédé sans avoir opté entre les trois quotités disponibles entre époux », *RTD civ.*, 145, 2010.

**IWANESKO M.**, « L'EXÉCUTION DE LA DONATION ENTRE ÉPOUX », *Deffrénois*, n° 6, p. 352, 2000.

**KULLMANN J.**, « Assurance de personnes : vie - prévoyance », *Rép. Civ. Dalloz*, 2013.

**LATINA M.**, « Contrat : généralités – Principes directeurs du droit des contrats », *Rép. Civ. Dalloz*, 2017.

**MATHIEU M.**, « SUCCESSION. - Cantonnement des libéralités », *J-CI Not. Form.*, fasc. 160, 2018.

**MONTOUX D.**, « SUCCESSION. - Dévolution successorale. - Conjoint et descendants », *J-CI Not. Form.*, fasc. 60, 2017.

**MONTREDON J.-F.**, « DONATIONS ET TESTAMENTS. – Donations entre futurs époux », *J-CI Civil*, fasc. 10.

**NICOD M.**, « Succession - Quelques propositions pour parachever l'œuvre de la loi du 3 décembre 2001 - Etude par Marc Nicod », *JCP N*, n° 26, 1188, 2022.

**SÉRIAUX A.**, « LIBÉRALITÉS. – Donations entre époux pendant le mariage », *J-CI Not. Rép*, fasc. 20.

**PICOD YV.**, « Nullité », *Rép. civ Dalloz*, 2019.

**TANI A.**, « Succession - La promotion successorale du conjoint 20 ans après la loi du 3 décembre 2001 - Etude par Alex Tani », *JCP N*, n° 26, 1187, 2022.

### **III- JURISPRUDENCE**

#### III.1- COUR DE CASSATION

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 20 avr. 1983** : *JCP G* 1984, II, 20257, DE LA MARNIERRE E.-S. ; *JCP N* 1985, II, 30, RÉMY Ph. ; *Defrénois* 1983, art. 33158, n° 109, CHAMPENOIS G. ; *Defrénois* 1985, art. 33609, p. 1220, GRIMALDI M. ; *RTD civ.* 1984, p. 349, PATARIN J. ; *Journ. not.* 1984, art. 57638, Raison.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 7 juin 1989, n° 87-13.689** : *Bull. civ.* I, n° 226 ; *D.* 1989. IR. 200 ; ; *RTD civ.* 1990, 132, obs. PATARIN J. ; *JCP* 1990.II, 21400, note H. T.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 nov. 1989, n° 88-12.678** : *Bull. civ.* I, n° 350, p. 236 ; GRIMALDI M., « Successions », *Litec*, 5<sup>e</sup> éd. 1998, n° 309.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 10 janv. 1990, n° 88-10.343** : *JCP G* 1990, IV, 96 ; *Bull. civ.* I, n° 7, p. 6 ; *Defrénois* 1991, 372, note MAZERON H. ; *RTD civ.* 1991, 784, obs. PATARIN J.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 21 oct. 1997, n° 95-19.759** : *JCP G* 1997, II, 22969 , HAREL-DUTIROU I. ; *JCP G* 1999, I, 132, LE GUIDE R. ; *Bull. civ.* I, n° 291 ; *LPA* 18 août 1999, TEILLIAIS G. ; *RTD civ.* 1998, p. 721, PATARIN J. ; *RTD civ.* 1998, p. 937, ZENATI F.

**Cass. ch. mixte, 23 nov. 2004, n° 02-11.352** : *BPAT* 6/04 inf. 139, *RJDA* 2/05 n° 89.

**Cass. ch. mixte, 23 nov. 2004, n° 01-13.592 et 02-17.507** : *BPAT* 6/04 inf. 139 ; *RJDA* 2/05 n° 89.

**Cass., avis, 25 sept. 2006, n° 00-60.009** : *Bull. civ.* 2006, avis n° 8 ; *BICC* 1<sup>er</sup> déc. 2006, rapp. Chauvin ; *Dr. famille* 2007, comm. 18, note BEIGNIER B. ; *RJPF* 2006-12/43, obs. DELMAS SAINT-HILAIRE P.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 juill. 2007, n° 05-10.254** : *BPAT* 5/07 inf. 143.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 sept. 2007, n° 06-17.187** : *Droit et ville* 2018, n° 86, p. 165-182, LENOUEL H. et POUMARÈDE M. ; *JCP N* 2008, n° 19, 12-13, obs. PIÉDELIÈVRE S.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 sept. 2007, n° 06-17.187** : *JCP N* 2008, n° 2, 1197 , obs. PIÉDELIÈVRE S. ; *Contrats, conc. consom.* 2008, comm. 3, obs. LEVENEUR L.

**Cass. 2<sup>e</sup> civ., 4 déc. 2008, n° 07-20.544.**

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 juin 2009, n° 08-15.799** : *Bull. civ. I*, n° 122 ; *Dr. famille* 2009, comm. 111, note BEIGNIER B. ; *JCP N* 2010, 1171, note LE GUIDEC R. ; *AJ fam.* 2009, p. 306, obs. TISSERAND-MARTIN A. ; *RTD civ.* 2010, p. 141, note GRIMALDI M.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> juill. 2009, n° 08-16.851** : *Bull. civ. I*, n° 847 ; *RTD civ.* 2010, 145, obs. GRIMALDI M. ; *Dr. famille* 2009, comm. 112, obs. BEIGNIER B. ; *RJPF* 10/2009, 28, obs. CASEY J. ; *JCP N* 2010, 1171, n° 2, obs. LE GUIDEC R.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 8 juill. 2010, n° 09-12.491** : *Bull. civ. I*, n° 170 ; *RTD civ.* 2011 p. 167 note GRIMALDI M. ; *RJPF* 2010 note DELMAS SAINT-HILAIRE P. ; *JCP N* 2010 art. 1371 p. 45 note HOVASSE S.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 déc. 2010, n° 09-68.079** : *Bull. civ. I*, n° 269 ; *JCP G* 2011, 265, SAUVAGE F. ; *JCP G* 2012, 228, LE GUIDEC R. ; *JCP N* 2011, 1189, LESBATS C. ; *D.* 2011, p. 578, PÉRÈS C. ; *Defrénois* 2012, p. 194, obs. VAREILLE B.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ. 10 oct. 2012, n° 11-17.891** : *BPAT* 6/12 inf. 301 ; *JCP N* 2012, art. 1369, p. 39 s. note VAN STEENLANDT P.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 9 févr. 2022, n° 20-18.544.**

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 22 juin 2022, 20-23.215** : *Gaz. Pal* 2022, n° 40, p. 62-23, LEROND S. ; *Dr. et pat.* 2022, n° 330, p. 71-72, BLANCHARD CH. ; *Gaz. Pal* 2022, n° 33, p. 65, GOURDON P. ; *JCP N* 2022, n°35, p. 45-50, TANI A. et NICOD M. ; *RTD civ.* 2022, n° 3, p. 682-683, note GRIMALDI M. ; *Defrénois* 2023, n° 14, p. 19-23, VAREILLE B. ; *JCP N* 2023, n° 13, p. 39-44, FRULEUX Fr. et VAREILLE B.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 17 janv. 2024, n° 21-20.520** : *JCP N* 2024, n° 05, act. 216 ; *JCP N* 2024, n° 07-08, 1038, ZALEWSKI-SICARD V. ; *Dr. famille* 2024, comm. 35, NICOD M. - V. *J-Cl. Not. Form.*, « V° Quotité disponible et réserve », fasc. 90.

**Cass. 1<sup>re</sup> civ., 5 mars 2025, n° 23-11430** : *Defrénois* 2025, p. 12.

### III.2- COURS D'APPEL

**Bordeaux, 8 nov. 1984, n° 1984-699080** : *JCP N* 1985, 21, TUILLIER H. ; *Defrénois* 1985, 1, p. 1226, note VOUIN J.-F.

**Bordeaux, 15 oct. 1991, n° 1991-047735** : *JCP G* 1992, IV, 1046.

**Paris, ch. 1, 2 févr. 2022, n° 20/02838.**

### IV- LÉGISLATION

**L. du 17 nivôse an II.**

**L. du 9 mars 1891** *sur les droits de l'époux survivant.*

**L. Du 17 mars 1905** *relative à la surveillance et au contrôle des sociétés d'assurances sur la vie, et de toutes les entreprises dans les opérations desquelles intervient la durée de la vie humaine, JO* 20 mars 1905, n° 0078, p. 1806.

**L. n° 57-379 du 26 mars 1957** *modifie les art. 733, 753, 754 et 767 du Code civil en ce qui concerne les successions collatérales, JO* 27 mars 1957, p. 3205.

**L. n° 72-3 du 3 janvier 1972** *sur la filiation, JO* 5 janv. 1972, n° 0003, p. 145.

Rapp. AN n° 2910, 2001, p. 24.

**L. n° 2001-1135 du 3 décembre 2001** *relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral, JO* 4 déc. 2001, n° 281, p. 19279.

**L. n° 2004-439 du 26 mai 2004** *relative au divorce*, JO 27 mai 2004, n° 122, p. 9319.

**L. n° 2006-728 du 23 juin 2006** *portant réforme des successions et des libéralités*, JO 24 juin 2006, n° 145, Texte 1.

**Décret n° 2023-1297 du 28 décembre 2023** *relatif au code de déontologie des notaires*, JO 29 déc. 2023, n°28.

Maître [redacted] Notaire à [redacted]

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

Madame [redacted]  
Née à [redacted]  
De Nationalité Française.

Et :  
Monsieur [redacted]  
Né à [redacted]  
De Nationalité Française.

Demeurant ensemble à [redacted]  
Monsieur et Madame [redacted] mariés à la Mairie de [redacted] le [redacted]

[redacted] sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

DONATION ENTRE EPOUX

Madame [redacted] déclarant au surplus révoquer toutes libéralités antérieures, a, par ces présentes, fait donation entre vifs, mais seulement dans l'hypothèse où il lui survivrait, à Monsieur [redacted], son époux, qui accepte:

De l'usufruit de l'universalité de tous les biens qui composeront la succession de la donatrice sans exception ni réserve, pour en jouir pendant sa vie à compter du jour du décès de la donatrice.

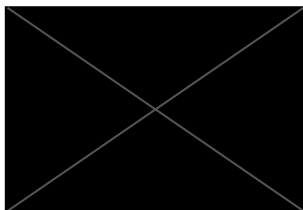
Le donataire sera dispensée de fournir caution, mais restera assujettie à toutes les autres charges de droit.

Conformément à l'article 1094-2 du Code Civil, chacun des enfants ou descendants de la donatrice aura, en ce qui concerne sa part de succession, la faculté d'exiger, moyennant sûretés suffisantes et garantie du maintien de l'équivalence initiale, que l'usufruit soit converti en une rente viagère d'égale valeur; toutefois, cette faculté ne pourra pas s'exercer quant à l'usufruit du local d'habitation où le donataire aura sa résidence principale à l'époque du décès, ni quant à l'usufruit des meubles meublants garnissant ce local.

La présente donation sera caduque en cas de dissolution du mariage autrement que par décès.

**FORMALITES**

Les époux requièrent le Notaire soussigné de faire mentionner le présent acte au Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés.





L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE

A

Maître

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

**PARTIE NORMALISEE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Madame

, Secrétaire médicale, épouse de Monsieur

, demeurant à .

Née à [REDACTED] le [REDACTED].

Mariée à la mairie de [REDACTED] sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. De nationalité Française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREUR**

Monsieur [REDACTED], Technicien de maintenance, et Madame [REDACTED], mère au foyer, demeurant ensemble à [REDACTED].  
 Monsieur est né à [REDACTED].  
 Madame est née à [REDACTED].  
 Mariés sous le régime légal de la participation aux acquêts aux termes de leur union célébrée à [REDACTED] à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.  
 Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
 Monsieur est de nationalité française.  
 Madame est de nationalité turque.  
 Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] font acquisition de la manière suivante :

Monsieur [REDACTED] acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de Moitié.

Madame [REDACTED] acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de Moitié.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame [REDACTED], est présente à l'acte.

- Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], sont présents à l'acte.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

- par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
- et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

##### **Concernant**

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

##### **Concernant**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

##### **Concernant**

- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

**CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.**

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

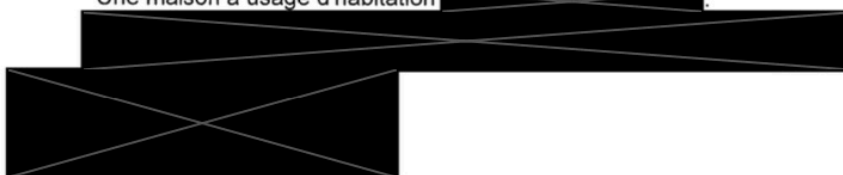
Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A [REDACTED]

Une maison à usage d'habitation [REDACTED] :



Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral et un extrait de plan Géoportail sont annexés.

### Observations concernant la surface et les limites

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte ORANGE sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro [REDACTED] du lotissement dénommé [REDACTED]

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la Préfecture de [REDACTED]

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] les [REDACTED] publiés au service de la publicité foncière de [REDACTED], respectivement les [REDACTED] volume [REDACTED] n° [REDACTED], le [REDACTED] volume [REDACTED] n° [REDACTED] et le [REDACTED] Volume [REDACTED] N° [REDACTED].

#### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

#### **USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

#### **EFFET RELATIF**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED] alors notaire à [REDACTED] publié au service de la publicité foncière de [REDACTED] le [REDACTED] volume [REDACTED], numéro [REDACTED]

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] en cours de publication au service de la publicité foncière de L'AISNE.

Il est observé que Monsieur [REDACTED] est décédé depuis, [REDACTED] ainsi qu'il résulte d'un acte de décès dressé le [REDACTED] et une copie intégrale en date du [REDACTED] annexé à l'acte de notoriété reçu ce jour par le Notaire soussigné.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de [REDACTED] ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de [REDACTED] auprès duquel l'acte sera déposé.

#### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

#### **PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de ,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

#### **PAIEMENT DU PRIX**

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE****ORIGINE DES FONDS**

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer le paiement du prix en totalité au moyen de fonds provenant d'un prêt consenti par la [REDACTED] accepté dans les délais légaux sans garantie hypothécaire.

**ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE**

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

**FORMALITE FUSIONNEE**

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière [REDACTED]

**DECLARATIONS FISCALES****IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] pour une valeur de [REDACTED] pour la moitié transmise.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de [REDACTED], le [REDACTED] volume [REDACTED], numéro [REDACTED].

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] pour une valeur de [REDACTED] en cours de publication au service de la publicité foncière de L' AISNE.

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Les précédents propriétaires étaient :

- [REDACTED], domicilié en son vivant, décédé le [REDACTED]. L'acte de notoriété a été reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le [REDACTED]. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de [REDACTED], soit pour la moitié en pleine-propriété de [REDACTED].
- [REDACTED], domiciliée en son vivant, est décédée le [REDACTED]. L'acte de notoriété a été reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le [REDACTED]. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de [REDACTED], pour la MOITIE transmise.

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, en raison de la durée de la détention

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de [REDACTED] et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

#### IMPOT SUR LA MUTATION



Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de .


#### DROITS

Taxe	Mt à payer
------	------------

<i>départementale</i>	x 4,50 %	=	
<i>Taxe communal</i>	x 1,20 %	=	
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	
<b>TOTAL</b>			

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle taux plein		0,10%	

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPEE

### EXPOSE

#### PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date [REDACTED]

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le [REDACTED]

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

#### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

##### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

##### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

##### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire obtenu à la date du [REDACTED] dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire pour l'avoir recueilli dans les successions confondues de Mr \_\_\_\_\_ et de Mme \_\_\_\_\_.

### I/ Décès de Monsieur

Monsieur \_\_\_\_\_, en son vivant magasinier principal, époux de Madame \_\_\_\_\_, demeurant à \_\_\_\_\_

Né à \_\_\_\_\_

Marié avec Madame \_\_\_\_\_ sous le régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ lequel régime matrimonial n'a pas été modifié depuis le \_\_\_\_\_

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Est décédé à MARRAKECH (Maroc), le \_\_\_\_\_

Ayant laissé pour recueillir sa succession :

**Conjoint survivant**

Madame x employée, demeurant à

Née à [REDACTED]  
 Veuve de Monsieur [REDACTED]  
 De nationalité française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscal.

Commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Usufruitière du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 757 du Code civil.

Légataire en usufruit en vertu de l'acte reçu par Maître [REDACTED] alors Notaire associé à [REDACTED], le [REDACTED] de l'usufruit de tous les biens meubles et immeubles dépendant de la succession.

**Héritière**

Mademoiselle , étudiante, célibataire majeure, demeurant à

Née à [REDACTED] le [REDACTED]  
 Sa fille, seule enfant issue de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître [REDACTED] alors Notaire à [REDACTED], le [REDACTED]

La transmission des biens et droits immobiliers a été constatée dans un acte reçu par le Notaire susnommé, le [REDACTED] dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de [REDACTED] le [REDACTED], volume [REDACTED] n° [REDACTED]

**II/ Décès de Madame**

Madame  
 , en son vivant retraitée, épouse de Monsieur [REDACTED] demeurant à .

Née à [REDACTED], le [REDACTED]

Mariée à la mairie de [REDACTED] le [REDACTED] sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscal.

Décédée à [REDACTED], le [REDACTED].

Ayant laissé pour recueillir sa succession :

**Conjoint survivant**

Monsieur ,  
 demeurant à .

Né à [REDACTED] le [REDACTED]

Veuf de Madame .

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Commun en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Bénéficiaire légal, en vertu de l'article 757 du Code Civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens déterminés conformément aux règles de l'article 758-5 dudit Code.

Donataire de l'usufruit de l'ensemble des biens successoraux en vertu de l'acte sus-énoncé.

Il est précisé que Monsieur [REDACTED] est décédé depuis, le [REDACTED] ainsi qu'il résulte d'un acte de décès dressé le [REDACTED] et une copie intégrale en date du [REDACTED] [REDACTED] est annexée.

#### Héritière

Madame  
[REDACTED], Secrétaire médicale, épouse de Monsieur

Né à [REDACTED]  
Mariée à la mairie de [REDACTED] le [REDACTED] sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. De nationalité française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Sa fille.

Son enfant est né de son union avec Monsieur [REDACTED]

Habile à se dire et porter héritière pour le tout, sous réserve des droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître [REDACTED], Notaire associé à [REDACTED] le [REDACTED]

La transmission des biens et droits immobiliers a été constatée aux termes d'un acte dressé ce jour par ledit notaire associé soussigné.

Une expédition dudit acte sera publiée préalablement ou en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de l'AISNE.

#### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que Maître [REDACTED] qui les a mises en rapport est titulaire d'un mandat de vente que lui a donné le **VENDEUR**.

En conséquence, il est dû par l'Acquéreur à l'office notarial en vertu du mandat, une rémunération s'élevant à [REDACTED], taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

#### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### ANNEXE N° 3

Art. 669 CGI.

<b>AGE de l'usufruitier</b>	<b>VALEUR de l'usufruit</b>	<b>VALEUR de la nue-propiété</b>
<b>Moins de :</b>		
<b>21 ans révolus</b>	<b>90 %</b>	<b>10 %</b>
<b>31 ans révolus</b>	<b>80 %</b>	<b>20 %</b>
<b>41 ans révolus</b>	<b>70 %</b>	<b>30 %</b>
<b>51 ans révolus</b>	<b>60 %</b>	<b>40 %</b>
<b>61 ans révolus</b>	<b>50 %</b>	<b>50 %</b>
<b>71 ans révolus</b>	<b>40 %</b>	<b>60 %</b>
<b>81 ans révolus</b>	<b>30 %</b>	<b>70 %</b>
<b>91 ans révolus</b>	<b>20 %</b>	<b>80 %</b>
<b>Plus de 91 ans révolus</b>	<b>10 %</b>	<b>90 %</b>

## TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS .....	2
GLOSSAIRE .....	4
SOMMAIRE.....	6
INTRODUCTION .....	7
<b>I- Une vente incertaine .....</b>	<b>13</b>
A) Par la recomposition familiale.....	13
1- Les droits légaux du conjoint survivant .....	13
<i>a) L'absence d'option.....</i>	<i>13</i>
<i>b) Un cadre de vie appauvri .....</i>	<i>16</i>
2- Une extension de ses droits .....	19
<i>a) Par l'assurance-vie.....</i>	<i>19</i>
<i>b) Par la donation entre époux.....</i>	<i>22</i>
B) Par le décès précipité du conjoint survivant .....	26
1- Un choix personnel impossible .....	26
<i>a) Un choix transmissible.....</i>	<i>26</i>
<i>b) Des intérêts contradictoires .....</i>	<i>28</i>
2- Un choix strictement personnel.....	29
<i>a) La clause de choix personnel .....</i>	<i>29</i>
<b>II- Une vente possible .....</b>	<b>33</b>
A) Une solution aux conflits familiaux.....	33
1- La présomption légale d'usufruit .....	33

a) <i>Une initiative « salutare »</i> .....	33
b) <i>Renforcée par l'interprétation des faits d'espèce</i> .....	34
2- <i>Une solution nuancée</i> .....	36
a) <i>Une présomption simple</i> .....	36
b) <i>Une interprétation ambiguë du texte</i> .....	37
B) <i>Une solution discriminante pour les enfants du survivant</i> .....	39
1- <i>Des enfants doublement lésés</i> .....	39
a) <i>Absence de droits</i> .....	39
b) <i>Les actions possibles à leur encontre</i> .....	40
2- <i>Une nécessaire alternative</i> .....	42
a) <i>La réalisation d'un avenant</i> .....	42
b) <i>La responsabilité du notaire</i> .....	44
BIBLIOGRAPHIE.....	46
ANNEXE N°1 .....	53
ANNEXE N° 2 .....	54
ANNEXE N° 3 .....	66
TABLE DES MATIÈRES.....	67

## **Les conséquences de l'absence d'option du conjoint survivant en présence d'enfants non communs sur une vente**

En cas de famille recomposée, les droits du conjoint survivant sont amoindris. Pour compenser cet amoindrissement, il est possible de prévoir notamment une donation entre époux rédigée selon la volonté du défunt. Toutefois, si le conjoint survivant est décédé sans avoir pu opter, ce droit est transmissible à ses descendants. Il est également possible de prévoir une présomption d'usufruit afin de contourner les conflits qui peuvent exister au sein des familles recomposées. Le choix de mettre en oeuvre la présomption d'usufruit est risqué à l'égard d'une vente puisqu'il s'agit d'un mécanisme source d'incertitudes. Un tel contexte met donc à mal l'efficacité de cette opération. C'est pourquoi le notaire joue un rôle essentiel pour assurer l'aboutissement définitif transfert de propriété. Il doit être vigilant quant à son devoir d'information et de conseil.

**Mots clefs** : Donation entre époux — Option successorale — Mariage en secondes noces — Présomption d'usufruit — Avenant.