



## Succession bien immobilier et liquidités

-----  
Par zoom

Bonjour,

J'ai besoin de votre aide en matière de succession.

Mes parents sont mariés sous le régime standard, ils ont eu dans le cadre de cet union deux enfants. Ils disposent de liquidité et d'un bien immobilier en résidence principale.

Ma maman est malheureusement décédée en fin d'année dernière. On m'indique qu'il faut absolument prendre contact avec un notaire notamment pour gérer la succession de ma maman. Je pensais à tort que tout revenait à mon papa.

La problématique :

Nous souhaiterions clarifier la situation en s'assurant que l'épargne et le bien immobilier reviennent uniquement aux enfants issus de cet union.

Ces situations créées très souvent des mésententes familiales, pour palier à cela, nous souhaiterions « protéger notre héritage » contre une situation nouvelle à savoir remariage, futures enfants.

Notre notaire nous propose :

- Une succession du conjoint décédé aux enfants, nous obtenons la nue propriété du bien immobilier, le conjoint survivant conserve l'usufruit.
- Une donation du conjoint survivant aux enfants.
- aucune solution concernant les liquidités.

Nos questions :

- Est-il possible d'annuler la possibilité de céder l'usufruit ?
- Est-il possible qu'en cas de mise en location par l'usufruitier du bien immobilier que les loyers soient reversé au nu propriétaire ( dans certaine conditions) ?
- En cas de décès de l'usufruitier, quid des personnes logeant dans la maison notamment en cas de mariage (femme, enfants) ?
- Dans le cas d'une future vente du bien immobilier, quel montage peut nous permettre d'annuler l'imposition sur la plus value du bien immobilier ?
- Avez vous une solution à nous proposer pour protéger les liquidités ?
  
- Enfin, s'agissant des frais de succession, les montants suivants vous semblent-ils cohérents ?  
frais attestation immobilier : 4000 euros - bien évalué à 400 k€  
frais de déclaration de succession 600 k€ euros y compris bien immobilier)

Je vous remercie.

Cordialement

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Nous souhaiterions clarifier la situation en s'assurant que l'épargne et le bien immobilier reviennent uniquement aux enfants issus de cet union.

Qui est "nous", votre père et vous ou juste ses enfants ?

Est-il possible d'annuler la possibilité de céder l'usufruit ?

Non, l'usufruit resterait viager sur la tête de votre père, mais il est libre d'en disposer à sa guise. Unilatéralement votre père peut prendre l'engagement de ne pas vendre ou donner son usufruit, mais c'est à manier avec prudence.

Est-il possible qu'en cas de mise en location par l'usufruitier du bien immobilier que les loyers soient reversé au nu propriétaire ( dans certaine conditions) ?

Votre père peut donner le montant de ces loyers à qui il veut, ou céder son usufruit.

En cas de décès de l'usufruitier, quid des personnes logeant dans la maison notamment en cas de mariage (femme, enfants) ?

Ils devront partir, évidemment après un délai raisonnable leur permettant de se reloger. S'ils restent un certain temps dans la maison, ils devront payer une indemnité d'occupation.

Dans le cas d'une future vente du bien immobilier, quel montage peut nous permettre d'annuler l'imposition sur la plus value du bien immobilier ?

Il n'y a pas de "montage" permettant de ne pas être imposé sur la plus-value. Il y a des situations qui créent des dispenses :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864 [url]

Avez vous une solution à nous proposer pour protéger les liquidités ?

Oui pour la part dont votre père a l'usufruit : exiger soit une caution, soit le emploi (placement sur un compte bloqué générant des intérêts que percevra votre père sans toucher au capital). Il est bien sûr hors de question d'empêcher votre père de toucher à ses propres liquidités.

Si votre père se remarie, il pourra déshériter son épouse ou limiter ses droits sur sa succession. Mais s'il a d'autres enfants, il ne pourra pas les priver de leurs droits à hériter. Il pourra vous avantager sur la quotité disponible. Mais ces enfants putatifs auront dans tous les cas droit à leur réserve héréditaire, soit en valeur soit sous forme d'une indemnité que vous leur verserez.

Si votre père agrandit la famille après vous avoir donné sa part du bien immobilier, et qu'il vous cède encore le montant des loyers tirés de la maison, il vous faut espérer qu'il laissera par ailleurs un héritage conséquent. Sinon il faudra procéder à une réduction des donations faites de son vivant (en d'autres termes vous devrez remettre à vos cadets putatifs une partie de ce que votre père vous a remis, au choix en nature ou en argent).

Et évidemment il n'est jamais bon de se dépouiller totalement, car les dernières années de la vie sont les plus onéreuses.

Je ne suis pas sûre qu'essayer de vous approprier le patrimoine actuel de votre père soit de nature à favoriser l'harmonie familiale s'il y a une nouvelle union.

-----  
Par zoom

Bonjour,

Nous souhaiterions clarifier la situation en s'assurant que l'épargne et le bien immobilier reviennent uniquement aux enfants issus de cet union.

Qui est "nous", votre père et vous ou juste ses enfants ?

==>> Principalement les enfants. La question ne se pose pas pour mon papa il n'envisage pas de se marier.

Est-il possible d'annuler la possibilité de céder l'usufruit ?

Non, l'usufruit resterait viager sur la tête de votre père, mais il est libre d'en disposer à sa guise. Unilatéralement votre père peut prendre l'engagement de ne pas vendre ou donner son usufruit, mais c'est à manier avec prudence.

==>> Si je comprends votre propose, il est possible pour mon papa de céder l'usufruit dont il dispose à une future épouse. Comment peut-on se protéger vis à vis de ça ?

Est-il possible qu'en cas de mise en location par l'usufruitier du bien immobilier que les loyers soient reversé au nu propriétaire ( dans certaine conditions) ?

Votre père peut donner le montant de ces loyers à qui il veut, ou céder son usufruit.

==>> Ça ne arrange pas du tout en cas de mariage. Dans le cas où l'entente serait difficile nous avons envisagé cette possibilité

En cas de décès de l'usufruitier, quid des personnes logeant dans la maison notamment en cas de mariage (femme, enfants) ?

Ils devront partir, évidemment après un délai raisonnable leur permettant de se reloger. S'ils restent un certain temps dans la maison, ils devront payer une indemnité d'occupation.

==>> Doit-on prévoir une clause spécifique pour cela ? Un testament rédigé par mon papa ou autres documents peut-il modifier cela ? .

Dans le cas d'une future vente du bien immobilier, quel montage peut nous permettre d'annuler l'imposition sur la plus value du bien immobilier ?

Il n'y a pas de "montage" permettant de ne pas être imposé sur la plus-value. Il y a des situations qui créent des dispenses :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864>

==> Je vais prendre connaissance de votre lien. Je vous remercie.

Avez vous une solution à nous proposer pour protéger les liquidités ?

Oui pour la part dont votre père a l'usufruit : exiger soit une caution, soit le emploi (placement sur un compte bloqué générant des intérêts que percevra votre père sans toucher au capital). Il est bien sûr hors de question d'empêcher votre père de toucher à ses propres liquidités.

==> Nous ne souhaitons pas empêcher notre père d'utiliser son argent, nous ne souhaitons pas non plus utiliser son argent. En utilisant votre solution, quid d'un éventuel mariage, les nouveaux héritiers auront droit à quelque chose ?

Si votre père se remarie, il pourra déshériter son épouse ou limiter ses droits sur sa succession. Mais s'il a d'autres enfants, il ne pourra pas les priver de leurs droits à hériter. Il pourra vous avantager sur la quotité disponible. Mais ces enfants putatifs auront dans tous les cas droit à leur réserve héréditaire, soit en valeur soit sous forme d'une indemnité que vous leur verserez.

==>> Ah non pas possible ça Comment faire pour éviter cela (hormis tout nous transmettre dès aujourd'hui) ?

Si votre père agrandit la famille après vous avoir donné sa part du bien immobilier, et qu'il vous cède encore le montant des loyers tirés de la maison, il vous faut espérer qu'il laissera par ailleurs un héritage conséquent. Sinon il faudra procéder à une réduction des donations faites de son vivant (en d'autres termes vous devrez remettre à vos cadets putatifs une partie de ce que votre père vous a remis, au choix en nature ou en argent).

==>> A non ça c'est juste pas possible . Comment éviter cela a la fois pour la maison et pour les liquidités ?

Et évidemment il n'est jamais bon de se dépouiller totalement, car les dernières années de la vie sont les plus onéreuses.

==> Justement d'ou l'intérêt de préserver notre patrimoine pour palier à ses contraintes.

Je ne suis pas sûre qu'essayer de vous approprier le patrimoine actuel de votre père soit de nature à favoriser l'harmonie familiale s'il y a une nouvelle union.

==>> Pour être honnête, nous n'avons pas besoin de son argent mais que quelqu'un d'autre puisse en profiter alors qu'il s'agit à 100% de l'argent des mes parents me fait peur. Je souhaite préserver l'harmonie familiale avec ma soeur pour le reste ça dépendra de l'attitude de mon père et sa future femme s'il y a.

J'ai l'impression qu'il faut s'approprier dès aujourd'hui patrimoine pour éviter que d'autres personnes puissent en bénéficier. Or nous n'avons pas envisagé :

- ni de vente la maison puisqu'il souhaite y habiter,

- ni qu'il nous donne son argent.

Il faut donc trouver le bon compromis mais je crois que c'est difficile.

En d'autres terme face à cette situation, que préconisez vous ?

Je vous remercie pour votre aide.

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

Vous pouvez formuler toutes les hypothèses, cela ne sert à rien aujourd'hui, d'autant plus que c'est votre père qui a les clés en main.

Le plus courante des options est l'usufruit de la totalité de la succession, ensuite, que souhaite votre papa ?

-----  
Par CToad

Bonjour

Votre position à votre s?ur et à vous même est étrange. Si votre père a un nouvel enfant, marié ou pas, cet enfant compte aux yeux de la loi au même titre que vous. Si pour la succession de votre mère ce sont ses héritiers à elle qui héritent pour celle de votre père ce sera les siens. Il n'y a aucun moyen de changer cela et dépouiller votre père pour la succession de votre mère n'enlèvera pas ses droits propres à la propriété. Heureusement d'ailleurs.

Ctoad

-----  
Par Isadore

Il n'y aura aucun moyen d'empêcher d'autres enfants de votre père d'hériter de leur réserve, sauf en faisant modifier la loi qui empêche un parent de desheriter totalement ses descendants par testament.

Pour le reste, il n'y a pas lieu de vous "protéger". Ce dont vous avez hérité restera à vous. Les biens que vous détenez en nue-propiété deviendront votre peine propriété lors de l'extinction de l'usufruit, à la mort de votre père. Il n'y a aucun intérêt à empêcher votre père de disposer librement de son usufruit de son vivant. Qu'il le donne à sa nouvelle épouse ou à son voisin, ça ne changera rien pour vous.

oit-on prévoir une clause spécifique pour cela ? Un testament rédigé par mon papa ou autres documents peut-il modifier cela ? .

Non, si vous êtes les seuls propriétaires de la maison vous aurez le droit de décider qui y réside. Si la maison appartient en partie à votre père, lui seul décide de la manière d'en disposer.

A non ça c'est juste pas possible . Comment éviter cela a la fois pour la maison et pour les liquidités ?  
Rachetez sa part de maison à votre père et n'acceptez aucune donation.

Même s'il vous "transmet tout" aujourd'hui, vos cadets putatifs auront quand même droit à leur part, quitte à vous réclamer le remboursement d'une partie des donations. La loi française empêche les gens ayant des enfants de les priver totalement d'héritage. Les enfants peuvent renoncer à leur part, mais les parents ne peuvent les empêcher d'hériter.

Votre père a des biens, ce qu'il en fait ne vous regarde pas, y compris s'il souhaite en faire profiter ses dix nouveaux enfants, une nouvelle épouse et ses quatre maîtresses.

-----  
Par zoom

Bonjour,

@ ESP : Je gère pour mon papa toute la partie administrative (succession...). Mon papa ne souhaite rien, il est complètement perdu comme nous d'ailleurs...

Nous allons devoir payer des frais de succession dans les semaines à venir afin de finaliser la succession de ma maman décédée. Nous allons par la même occasion effectuer une donation du bien immobilier de mon papa aux enfants. Je ne sais pas très bien si ces dispositions répondent à notre objectif.

Je vous remercie pour votre réponse.

@ CToad : Il n'y a pourtant rien d'étrange, il s'agit d'une situation très simple. Le bien immobilier et les liquidités (à ce jour) sont issus de cette union. Il me semble donc logique que seuls les enfants de cette union puisse en bénéficier.

"Il n'y a aucun moyen de changer cela et dépouiller votre père pour la succession de votre mère n'enlèvera pas ses droits propres à la propriété."

Que voulez-vous dire ?

Je vous remercie pour votre réponse.

@ Isadore :

"Pour le reste, il n'y a pas lieu de vous "protéger". Ce dont vous avez hérité restera à vous. Les biens que vous détenez en nue-propriété deviendront votre pleine propriété lors de l'extinction de l'usufruit, à la mort de votre père. Il n'y a aucun intérêt à empêcher votre père de disposer librement de son usufruit de son vivant. Qu'il le donne à sa nouvelle épouse ou à son voisin, ça ne changera rien pour vous. "

S'il décide de céder son usufruit :

==> nous pourrions bénéficier sans doute bénéficier de notre héritage très tardivement voir jamais suivant l'âge de l'épouse ;

==> l'usufruit implique des frais d'entretien que nous ne pouvons pas assumer si l'on devait échanger avec une éventuelle belle mère néfaste

==> Idéalement usufruit non cessible.

"

oit-on prévoir une clause spécifique pour cela ? Un testament rédigé par mon papa ou autres documents peut-il modifier cela ? .

Non, si vous êtes les seuls propriétaires de la maison vous aurez le droit de décider qui y réside. Si la maison appartient en partie à votre père, lui seul décide de la manière d'en disposer.

==> Une donation à ses enfants est prévue prochainement, mon papa conservera uniquement l'usufruit.

A non ça c'est juste pas possible . Comment éviter cela a la fois pour la maison et pour les liquidités ?

Rachetez sa part de maison à votre père et n'acceptez aucune donation.

==> Cela peut être une bonne idée si et seulement si nous pouvons lui racheter la maison pour 1 euro et le laisser en tant que locataire à titre gracieux. Vous pensez que ça peut être possible ?

Même s'il vous "transmet tout" aujourd'hui, vos cadets putatifs auront quand même droit à leur part, quitte à vous réclamer le remboursement d'une partie des donations. La loi française empêche les gens ayant des enfants de les priver totalement d'héritage. Les enfants peuvent renoncer à leur part, mais les parents ne peuvent les empêcher d'hériter.

==>> Je ne comprends pas. S'il nous transmet l'intégralité de son argent et que chacun d'entre nous choisi de l'injecter dans un achat immobilier, comment peut-on le rendre au cadets putatifs ?

Votre père a des biens, ce qu'il en fait ne vous regarde pas, y compris s'il souhaite en faire profiter ses dix nouveaux enfants, une nouvelle épouse et ses quatre maîtresses.

==>

Je vous remercie pour votre réponse.

-----  
Par Isadore

S'il décide de céder son usufruit :

==> nous pourrions bénéficier sans doute bénéficier de notre héritage très tardivement voir jamais suivant l'âge de l'épouse

S'il cède son usufruit, celui-ci restera viager sur sa tête : en d'autres termes, que votre père conserve ou cède son usufruit celui-ci s'éteindra à son décès. Et votre héritage, vous l'avez déjà touché.

==> Cela peut être une bonne idée si et seulement si nous pouvons lui racheter la maison pour 1 euro et le laisser en tant que locataire à titre gracieux. Vous pensez que ça peut être possible ?

Non, une "vente" pour un euros d'un bien immobilier qui en vaut plusieurs dizaines ou centaines de milliers, ça s'appelle une donation indirecte et éventuellement une fraude fiscale.

Et une "location à titre gracieux", ça s'appelle un hébergement gratuit.

==>> Je ne comprends pas. S'il nous transmet l'intégralité de son argent et que chacun d'entre nous choisi de l'injecter dans un achat immobilier, comment peut-on le rendre au cadets putatifs ?

C'est facile, les cadets putatifs auraient une créance contre leurs aînés, que lesdits aînés devraient rembourser en argent. Chacun de vous serait libre de se procurer les liquidités requises par le moyen qui lui plairait : emprunt, vente du bien immobilier, vente d'autres biens, puiser dans ses économies...

Ce sera pareil avec la créance qui découlerait de la part de la maison qu'il compte vous donner : vous auriez le choix entre rembourser la valeur de la part de ces cadets en argent, ou leur céder en nature une part du bien, si vous l'aviez conservé.

Je crois que vous devriez arrêter de vous faire des nœuds au cerveau. Là on écrit le roman du remariage de votre père et la naissance (ou adoption) de ses nouveaux enfants, mais visiblement telle n'est pas son intention. S'il change d'avis, vous aviserez à son décès. De toute façon vous voulez des choses qui ne sont pas possibles sur le plan légal.

A la rigueur vous gagneriez à essayer de faire changer la loi pour permettre aux parents d'enfin déshériter leurs enfants, afin qu'il puissent priver ceux-ci de tout droit à réclamer quelque chose si leur parent décide de léguer ses biens à quelqu'un d'autre. Là il deviendrait possible à votre père de décider quels enfants hériteraient.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Ce que vous devez comprendre, c'est que vous ne pouvez pas empêcher votre père de disposer de ce dont il est propriétaire. Vous n'avez pas de droit à récupérer 100% de ce que vos parents ont constitué. Le maître du jeu, c'est votre père, concernant ce dont il est propriétaire.

Notez que si votre père ne se remarie pas, et n'a pas de nouveaux enfants, toutes vos questions et craintes sont sans objet.

Dans l'hypothèse où votre père se remarie, sa veuve héritera d'un quart des biens dont il est propriétaire. Mais votre père est maître du jeu, car il peut déshériter son épouse de ses droits en propriété. Mais il peut aussi léguer l'usufruit des biens dont il est propriétaire. En revanche, l'usufruit déjà recueilli sur les biens de votre mère s'éteindra, quand bien même il l'aurait cédé.

Donc pour vous, l'idéal serait alors que votre père vous fasse donation des biens dont il est propriétaire, en s'en réservant l'usufruit. Mais c'est votre père le maître du jeu d'une telle donation. Ainsi une éventuelle veuve n'aurait pas d'héritage puisque votre père n'aurait plus de propriété.

Mais cette option pourrait avoir des conséquences en présence de nouveaux enfants : vous devriez le rapport des donations à la masse de partage entre tous les enfants (ou simplement une réduction si les donations vous sont faites hors part).

Quelques précisions sur les liquidités de votre mère soumises à usufruit :

Pour ces liquidités, vous pouvez exiger que votre père trouve une caution qui garantirait ce capital. A défaut, les liquidités devront être placées, les intérêts revenant à l'usufruitier.

Dans la pratique, psychologiquement, personne ne demande caution à ses parents. Mais il est possible de procéder amiablement au partage des liquidités soumises à usufruit au prorata de la valeur des droits de chacun, chacun devenant plein propriétaire de sa part de liquidités, ou alors de les placer sur un produit financier démembré.

Enfin, si les liquidités sont laissées à l'usufruitier pour que l'usufruit soit exercé sous la forme de quasi-usufruit (droit d'utiliser l'argent chargé à le restituer au décès), alors il est indispensable de faire une convention de quasi-usufruit pour pouvoir inscrire au passif de la future succession de votre père usufruitier sa dette de quasi-usufruit envers vous, les nus-propriétaires (et donc ne pas compter les sommes à restituer dans l'héritage).

Personnellement, je trouve toujours plus simple le partage des liquidités soumises à usufruit au prorata des droits (sachant que votre père conserve les liquidités dont il est propriétaire, on ne parle ici que de la part des liquidités de votre mère).

-----  
Par CToad

Bonjour

@ CToad : Il n'y a pourtant rien d'étrange, il s'agit d'une situation très simple. Le bien immobilier et les liquidités (à ce jour) sont issus de cette union. Il me semble donc logique que seuls les enfants de cette union puissent en

Justement ce qui est étrange c'est que tout cela est comme vous le dites, issu du couple que forment vos parents donc votre père compris. C'est eux qui ont construit cela, pas vous ni votre fratrie. Cela ne vous appartient pas et pourtant il vous semble tout naturel de décider comment en disposer avant le décès de votre père, qui a construit cela et à qui cela

appartient. Vous agissez comme si sa vie a lui était terminée. Vos parents n'existaient pas qu'en tant que couple ils sont deux individus distincts et ce qu'ils ont construit leur appartient à eux seuls et pas aux enfants qu'ils ont déjà nourris élèves et éduqués. Votre mère est décédée, ses biens reviennent à ses héritiers dont vous et votre père faites partie. Votre père est vivant et ce qui lui appartient doit lui permettre de continuer sa vie, quelques soient ses choix et sans avoir à en rendre compte à vous ou à vos frères et s?urs.

Est ce qui me paraît étrange vous semble plus clair, écrit de cette façon ?