



Droit usufruit succession

Par HELENPIER

Bonjour

Je me tourne vers le forum car je rencontre des difficultés.

Mes parents sont décédés à 5 mois d'intervalle. Ils étaient mariés en séparation de bien.

Ma maman étant décédée la dernière j'ai eu par testament devant notaire la quotité disponible et l'usufruit de la maison de mes parents à Mandelieu et l'usufruit de la maison qui appartenait à ma maman en Bretagne.

Mon frère qui avait rompu tout contact avec eux depuis des années conteste l'usufruit car pour lui ça entame sa part. Il fait des difficultés car il a voulu avoir les relevés bancaires sur les 5 dernières années pour connaître les dépenses car j'avais procuration il m'accuse d'avoir pris de l'argent et il veut savoir ce que mes parents ont fait de leur argent car ça entame également sa part d'héritage. Mes parents ont offert à ma fille une petite voiture nous en avons payé la moitié eux ont payé environ 5500? car elle entrait en médecine et fait des virements de 500? à ma fille pour l'aider un peu financièrement. Un voyage à mon fils. Mes parents ont payé pour louer un voilier pour faire le tour des îles Seychelles la facture est à leur nom. C' était la récompense pour sa sortie de l'école des mines.

Je me suis occupée de mes parents jusqu'à la fin de leur vie. Je les avais accueillis à la maison depuis presque 3 ans pour veiller sur eux. Mon père est décédé d'une crise cardiaque, il avait des problèmes cardiaque depuis longtemps et ma maman d'une infection des intestins qu'on est pas arrivé à guérir mais surtout du chagrin d'avoir perdu mon papa. Mes enfants ont aussi fait leur possible pour garder un lien très proche avec eux et leur apporter amour et soutien. Les enfants de mon frère n'avaient pas vu mes parents depuis, pareil des années et ils venaient très rarement les voir.

Dans la succession il reste donc la maison de mes parents - la maison de Bretagne et 2 appartements loués à Marseille Roucas Blanc appartements achetés en 1984.

Mon frère veut vendre mais je crois qu'en étant minoritaire il ne peut pas décider sans mon accord. Les locataires ne posent pas de problème particulier et les appartements sont tout près de la plage et très demandés.

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons que c'est votre mère qui a fait le testament, et pas votre père. Il serait intéressant de connaître les dispositions de votre père en faveur de votre mère, le cas échéant, car elles doivent s'appliquer avant de pouvoir traiter la succession de votre mère.

Votre frère a raison, vous ne pouvez pas avoir l'usufruit de sa réserve, tout en ayant la quotité disponible en propriété. Il n'y a que le conjoint survivant qui peut recevoir un usufruit en plus de droits de propriété, et dans ce cas, ce droit de propriété est limité à un quart, et pas la quotité disponible quand elle est plus élevée que le quart.

Il appartient à votre frère de payer à la banque le service de copie de relevés bancaires, voire le service de copie de chèques. Cela dit, des mouvements bancaires sur relevés ne prouvent pas en soi qu'il s'agit de donations. Se posera la question du caractère de présent d'usage de ces donations.

Mais il me paraît certain que vous pouvez faire une croix sur l'usufruit.

Le notaire n'est pas en faute ni en cause dans l'acceptation de ce testament, qui reste valable, dans le sens où un héritier qui a sa réserve entamée a parfaitement le droit de ne pas agir en réduction de la libéralité excessive, et donc a le droit de laisser s'exécuter cette libéralité qui entame sa réserve. Le notaire a donc le devoir de laisser cette chance au bénéficiaire du testament. Aura-t-il informé votre mère qu'il y aurait de grandes chances que votre frère n'accepte pas d'avoir sa réserve grevée d'usufruit ?

Par HELENPIER

Bonjour merci de votre réponse.

Le testament de maman était le même que celui de papa. Ils l'avaient fait ensemble - les appartements ont été achetés en commun. Ils ont fait une donation au dernier vivant.

Maman et papa avaient bien mis sur le testament fait devant notaire que j'avais réserve d'usufruit sur ces deux maisons.

Si je n'ai plus l'usufruit alors mon frère peut en avoir la jouissance ou me demander de vendre ?? Ce qui aurait déplu à mes parents. Ils ne voulaient en aucun cas qu'il ait le moindre droit sur ces deux biens. Comment faire pour garder leur désir ? La maison de Bretagne est actuellement occupée par ma tante qui relève d'une très grave maladie (cancer). Je ne sais pas encore ce que je vais faire de la maison de mes parents mais la vendre veut dire que mon frère va en tirer un gros profit ce que je ne veux pas.

Pour les locations il veut vendre - c'est une petite résidence de 18 appartements - très bien entretenue - très au calme et tout près de la plage des prophètes.

Merci pour la réponse concernant la banque. En fait il attendait que ce soit moi qui lui fournisse les relevés bancaires. J'ai refusé. Ce que mes parents ont dépensé de leur vivant ne le regarde en rien. Il devra payer s'il veut les relevés bancaires. Savez-vous combien ça coûte ?

Pour le notaire je pense qu'il a dû leur dire mais quand mon père avait décidé quelque chose... Il était très difficile de le faire changer d'avis. Donc le notaire a dû rédiger sans plus contrarier mon papa.

Si je décide de louer la maison de mes parents mon frère a-t-il son mot à dire ?? En étant minoritaire il a quand même un droit par exemple d'y aller ? Il ne peut pas m'obliger à vendre ? Et si je veux la laisser sans personne dedans je peux également le faire ?

Par Rambotte

Alors il faudrait être plus précis.

Les testaments sont-ils des testaments olographes (manuscrits) remis au notaire, qui a pu les relire, ou bien des actes notariés, rédigés par le notaire sous la dictée de vos parents (testaments publics) ?

Pourriez-vous recopier mot à mot les termes des deux testaments (la partie utile qui procède aux legs pour les testaments publics) ? Et quelles sont leurs dates par rapport à celle de la donation entre époux (dite "au dernier vivant") ?

Normalement, une "réserve" d'usufruit se fait au profit du donateur qui donne un bien (donc en conservant l'usufruit du bien donné). On peut se réserver l'usufruit pour soi-même et le réserver pour son conjoint survivant en cas de décès : on parle alors d'usufruit réversif.

Il existe la constitution d'usufruit viager sur la tête de quelqu'un, mais se pose la question de la réserve libre de charges.

Concernant la donation entre époux :

Est-ce que votre mère a eu le temps d'opter dans la donation entre époux ? Quels furent les choix permis par cette donation entre époux.

Il faut regarder si certains de ses choix ont été révoqués tacitement par le testament de votre père.

Selon de la jurisprudence, le legs de la quotité disponible est assimilé à un legs universel (je ne comprends pas trop le raisonnement qui conduit à cela, car le raisonnement parle de la "vocation au tout" dans le legs de la QD, mais personnellement je ne vois pas trop comment on infère une vocation au tout alors que la QD est une portion de biens). Des commentateurs disent que si on veut que ce soit un legs à titre universel, il faut explicitement mentionner "un tiers" des biens (dans votre cas avec deux enfants) au lieu de la QD qui vaut un tiers...

Si on accepte que c'est un legs universel, alors vous devenez unique propriétaire des biens, charge à vous de lui payer une indemnité de réduction correspondant à la valeur en pleine propriété de sa réserve. Il ne peut donc pas vous forcer à vendre, mais vous serez peut-être obligé de le faire pour l'indemniser. Vous pouvez aussi emprunter.

Si on considère que c'est un legs à titre universel, vous devenez en indivision 1/3 pour lui, 2/3 pour vous. Il peut alors assigner en partage de l'indivision, si vous ne parvenez pas à un accord de partage amiable. Comme il y a plusieurs biens, le partage en lots sera peut-être possible, sans besoin de vendre aux enchères.

Chaque banque a ses tarifs commerciaux pour le service commercial de copie de documents.

Par Isadore

Bonjour,

Obtenir les relevés bancaires va lui coûter quelques dizaines ou centaines d'euros. Selon le montant des biens offerts par vos parents, ce seront des présents d'usages non rapportables à la succession ou des donation qui s'imputeront sur la quotité disponible (et qui réduiront votre legs).

Juridiquement, les dépenses faites par vos parents de leur vivant le concerne, puisqu'il est héritier.

Si vous êtes en indivision sur certains biens, il peut exiger un partage judiciaire (le juge essayera de faire des lots pour que chacun ait sa part). S'il n'est pas possible de donner à chacun la totalité de sa part en faisant des lots, les biens non partagés seront vendus aux enchères (vous pourrez participer).

Par HELENPIER

Bonjour je vous présente mes excuses de ne pas avoir répondu plus tôt - j'étais en déplacement à l'étranger et mon pc ne peut pas accéder au site.

Je vous remercie RAMBOTTE et je suis admirative de vos connaissances très pointues !!!

Dans une première question est ce que mon frère peut aller inspecter les dépenses de mes parents comme le dit ISADORE ?? et que ça vienne influencer sur ma part de succession ?? Mes parents étaient libres de leur vivant de dépenser leur argent comme il leur semblait et la succession à mon sens est prise sur ce qui est le jour du décès.

Je n'ai pas les testaments sous les yeux RAMBOTTE mais sur chacun de mes parents a fait un testament car mariés en séparation. Pour celui de papa il notait bien qu'il y avait donation au dernier vivant et que s'il était le survivant à maman - il me faisait leg de la réserve héréditaire et de la quotité disponible soit le tiers de l'entièreté de ses biens et avoirs et il précisait qu'il me donnait usufruit de la maison de mes parents.

Maman a fait le même si elle était survivante leg de la réserve héréditaire et de la quotité disponible etc.. Usufruit noté aussi pour la maison de mes parents et de la maison de Bretagne.

Je n'avais pas noté mais le notaire m'a confirmé qu'il a fait un addendum que l'usufruit ne serait possible qu'avec accord de mon frère ou rachat selon un barème... C'était sur une page derrière et lorsqu'il a lu les testaments j'avoue que je suis un peu passée à côté car je savais ce que mes parents avaient prévu.

Pour l'usufruit je ne l'aurai pas mais une petite question RAMBOTTE - est ce que je peux étant majoritaire et que je n'aurai pas les fonds pour racheter ses parts de ces deux biens fixer les jours auxquels si mon frère veut se rendre dans une ou l'autre propriété et étant aussi propriétaire être présente ? S'il veut un double il devra les payer car serrures de sécurité. Je vous donne un exemple pour essayer de respecter le désir de mes parents .. Il a un tiers des parts donc 1 tiers de l'année où il venir ? Donc un jour sur 3? Ou est-il libre de décider de venir par exemple 15 jours ?

Concernant la maison de Bretagne en étant majoritaire puis-je décider par exemple sans l'accord de mon frère par exemple location courte durée ou d'y accueillir gratuitement une de mes cousines qui en échange de logement entretiendrait la maison ? Il est pour moi hors de question de vendre cette maison ? elle est en bord de mer et dans la famille depuis 130 ans. Mon frère s'est très très mal conduit avec mes parents mais ça je sais que ce n'est pas juridique. C'est seulement pour expliquer leur décision. Ce n'est pas juridique mille excuses mais mes parents étaient un couple inséparable et leur mariage a toujours été plein d'amour. Le décès de papa a été pour maman terrible.

Pour info maman n'avait pas opté et je n'ai rien fait non plus car la donation pour moi était claire. Mon frère ne s'était pas manifesté car le notaire avait envoyé copie du testament de papa et je pense que pour lui il ne devait rien attendre avec la donation entre époux.

JE COPIE VOTRE PARAGRAPHE que je ne comprends pas. Mille excuses mais là vous me perdez un peu en route.

Selon de la jurisprudence, le legs de la quotité disponible est assimilé à un legs universel (je ne comprends pas trop le raisonnement qui conduit à cela, car le raisonnement parle de la "vocation au tout" dans le legs de la QD, mais personnellement je ne vois pas trop comment on infère une vocation au tout alors que la QD est une portion de biens). Des commentateurs disent que si on veut que ce soit un legs à titre universel, il faut explicitement mentionner "un tiers" des biens (dans votre cas avec deux enfants) au lieu de la QD qui vaut un tiers...

Mon frère a fait un recommandé il veut vendre la maison de mes parents. Il sait qu'il est minoritaire mais invoque de

sortir de l'indivision. Dans son recommandé il veut faire un inventaire des biens. C'est à mon avis complètement stupide si j'avais voulu vider les maisons j'avais le temps de le faire. Selon le souhait de mes parents j'ai donné deux meubles dont une commode ancienne qui plaisait à ma cousine et un petit bureau d'école (qui date des années 60) ça n'a pas de valeur environ 70?.

Une dernière question est que la valeur des biens est estimée au jour du décès ou de la valeur déclarée par mes parents le jour de la donation entre époux ?

Je vous remercie de vous intéresser à notre cas. Dois je prendre dès à présent un avocat ? Merci d'avance et très cordialement.

Par Isadore

Chaque héritier a le droit de regarder les comptes du défunt, c'est qui permettra à votre frère d'obtenir de la banque des copies des relevés de compte. "Les héritiers désignés par la loi sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt."

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430730]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430730[/url]

Vos parents étaient libres de disposer de leurs biens de leur vivant, mais la loi française prévoit que les donations entre vifs sont rapportables à la succession. Il y a tout un chapitre du Code civil à ce sujet :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150166/#LEGISCTA000006150166

Les donations faites à des personnes qui ne sont pas des héritiers viennent s'imputer sur la quotité disponible. Elles sont incluses dans le calcul de la masse successorale (somme des biens laissés par le défunt et des donations faites de son vivant). La réserve héréditaire se calcule en fonction de la masse successorale et non des seuls biens laissés par le défunt.

Ne sont pas qualifiés de donations les cadeaux de faible valeur faits à l'occasion d'événements familiaux, appelés "présents d'usage". La faible valeur s'apprécie en fonction du patrimoine et des revenus du donateur au moment où est fait le don.

En indivision, tous les indivisaires ont le droit de jouir du bien. Si vous empêchez votre frère d'accéder librement à cette propriété, vous lui devrez une indemnité d'occupation pour la durée pour laquelle vous "réservez" la maison. Si votre frère est d'accord, vous pouvez néanmoins signer une convention pour vous "partager" l'année :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432422]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432422[/url]

De même, vous pouvez prêter le bien à qui vous voulez, mais si cette personne ne laisse pas votre frère jouir du bien, il aura aussi droit à une indemnité d'occupation. Votre frère ne sera pas tenu par un accord entre vous et votre cousine s'il ne l'a pas approuvé.

Si vous détenez au moins 2/3 des droits indivis, vous pourrez mettre le bien en location sans l'accord de votre frère, mais devrez lui reverser sa part du loyer :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378[/url]

Votre frère peut exiger un partage des biens indivis, et si le partage n'est pas possible faire vendre les biens aux enchères :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432351]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432351[/url]

Il peut aussi faire réaliser un inventaire si ça lui fait plaisir.

Les biens composant la succession sont évalués en fonction de leur valeur au moment du décès.

Par Rambotte

le notaire m'a confirmé qu'il a fait un addendum que l'usufruit ne serait possible qu'avec accord de mon frère ou rachat selon un barème

Ben oui, l'usufruit grevant sa réserve, il n'y a que lui qui peut autoriser ce fait, soit gratuitement, soit contre la valeur de cet usufruit.

Ce que vous décrivez ensuite relève de la convention d'indivision, qui nécessite l'accord des 2. Ce qu'un indivisaire peut faire à la majorité des 2/3 des droits indivis est décrit au 815-3 :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378

Et comme expliqué par Isadore.

Par Isadore

Bonjour,

L'inventaire est à faire par un notaire ou un commissaire de justice. Il vaut mieux que tout le monde soit présent.

Ne dégradez pas le bien indivis, votre frère serait en droit de vous demander une compensation pour le préjudice que vous lui causez en diminuant la valeur de son bien.

Vous ne pouvez pas unilatéralement décider quelle part du bien aura votre frère. Il est en indivision sur la totalité du mobilier qui appartenait à vos parents, sauf ce qui a été explicitement légué ou donné à quelqu'un en pleine propriété.

Votre frère n'a pas "droit" à une surface de la maison, mais à une part de sa valeur (visiblement un tiers). Je doute qu'une petite pièce et un ancien garage sans électricité, sans isolation, suffise à couvrir sa part.

Comprenez bien que quels que soient vos griefs à l'égard de votre frère, cela ne vous donne aucun droit de porter atteinte à ses biens ni de le priver de ses droits de propriétaire.

Vous semblez vouloir garder une partie des biens. Il est donc de votre intérêt de trouver un terrain d'entente. Votre frère sera sinon libre d'exiger le partage judiciaire des biens, avec tirage au sort des lots. Et si jamais tout ne peut être partagé, ce sera vendu aux enchères judiciaires.

A part les objets personnels sans valeur comme des photos ou des papiers, le mobilier fera partie des biens qui seront partagés. S'il y a des meubles auxquels vous tenez, vous devrez les racheter à votre frère si vous n'avez pas de chance au tirage au sort.

Je pense que vous devriez laisser le reste de la famille en-dehors de cela. Ça ne les regarde juridiquement pas, il sera sans doute assez compliqué de vous entendre à deux sans y rajouter l'avis de la cousine ou de votre mari.

Par ESP

BONJOUR

Juste une question svp...

J'ai eu par testament devant notaire la quotité disponible et l'usufruit de la maison de mes parents à Mandelieu et l'usufruit de la maison qui appartenait à ma maman en Bretagne.

Dans ce cas, qui hérite de la nue-propriété ?

Par HELENPIER

Bonjour merci de vos réponses - bien je sais que la maison de mes parents je ne peux pas la laisser vide trop longtemps. VSi je veux vendre je sais que je n'ai pas besoin que mon frère signe la mandat donc je peux décider seule.

Concernant cet inventaire qui doit le faire ?? Un huissier ? Et qui paie ? Moi je n'ai rien demandé.. Mais je veux si ça se fait être présente. De toutes façons ils ne pourront pas entrer. Et cet inventaire inventorie quoi ? Parce que si on fait un inventaire... Je veux que ce soit tout - absolument tout. des meubles jusqu'à la petite cuillère. Celui ou celle qui fera ça en a pour des heures.. Je suppose que le temps se paie. Pouvez vous me faire une estimation du coût de l'opération .. C'est pour savoir si mon frère aura les moyens d'engager une telle somme. Ensuite qui fait l'estimation ??? L'huissier ?? Je refuse de faire un partage il ne mérite rien. Ce serait trop long mais mon frère s'est très mal conduit malheureusement ça n'a pas été suffisant pour qu'il soit écarté de la succession.. Sauf à vouloir tuer ses parents.. Mais mon frère a commis des vols (la voiture de maman), de l'argent, des objets et une montre en or qui venait de ma grand-mère.

Mon frère la seule chose qui l'intéresse dans l'affaire est un besoin d'argent.. Donc le deal serait si je mets en location la maison de papa et maman je m'occupe de tout mais lui ne met pas les pieds dans la maison de Bretagne. Est ce jouable ?

Il m'a fallu clore et reprendre des contrats - electricité gaz eau - pour la maison de bretagne au décès de papa j'avais repris les contrats à mon nom car mes enfants y passaient du temps et ma fille faisant sa médecine à Rennes - elle y était tous les week-ends pour travailler au calme.

Donc les factures sont à mon nom et qui doit payer alors moi pour la totalité ou puis-je demander sa part à mon frère ?? Pour la maison de bretagne je veux qu'il participe aux frais fixes des factures et pas la consommation - normal. Je vous avoue que je n'ai pas mis son nom car en cas d'impayés ça risque d'être l'enfer.

Merci si vous pouvez m'aider sur ces points - et dois-je prendre un avocat ??

Par Rambotte

Ma réponse précédente à ESP semble avoir été supprimée.
Les héritiers... héritent de ce qui n'est pas légué, tout simplement.
Donc face à un legs d'usufruit, les héritiers deviennent nus-proprétaires par héritage.

Par Isadore

Bonjour,

L'inventaire sera fait par un commissaire de justice ou un notaire. Le prix est réglementé :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F795]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F795[/url]

Les frais sont à la charge de la succession, au prorata des parts des héritiers.

Vous pouvez demander à être présente.

Ne pas avoir les clefs ne sera pas un problème, votre frère étant propriétaire pourra faire intervenir un serrurier.

Votre frère est redevable de sa part des charges de conservation telles que la taxe foncière ou la taxe d'habitation. En revanche, s'il n'utilise pas la maison, il n'a aucune raison de payer la consommation d'eau ou d'électricité de votre famille, y compris l'abonnement.

A l'amiable, n'importe quel arrangement peut être proposé.

Si ça finit en justice, ce sera partage avec tirage au sort pour ce qui peut être partagé (les meubles, et peut-être une partie de l'immobilier), et vente forcée du reste.

Votre frère n'a rien à "mériter", il est propriétaire d'un tiers des biens. Vous ne pourrez pas l'empêcher indéfiniment de provoquer le partage s'il souhaite obtenir sa part.

Au vu du contexte, un avocat serait utile, sauf si vous trouvez un accord avec votre frère. L'avocat vous aidera à élaborer une proposition acceptable par les deux parties.

Par HELENPIER

Bonsoir Merci pour la réponse ISADORE. J'ai eu un huissier - ce n'est pas à un huissier de faire un inventaire car il faut estimer les choses mais un commissaire priseur. Il y a deux cas.. c'est 2 % de l'estimation. Soit ce sont des honoraires au temps passé.. C'est à la charge des héritiers mais seulement si c'est une demande commune. Moi n'ayant rien demandé ce sera à la charge de mon frère et uniquement à sa charge et selon ce que c'est le commissaire priseur qui décide du tarif. Rien que pour la maison de mes parents on serait à environ 1000?. Vu le niveau de vie de mon frère bien qu'il ait touché de l'argent du compte de mes parents il a quand même le devoir de me donner date et heure et que je sois d'accord. Mon frère s'étant déjà rendu coupable de vols je n'ai pas envie que cela se reproduise. Il n'est pas question qu'il aille dans l'une ou l'autre maison sans ma présence ou celle d'un proche qui le surveillera.

OK - je n'ai pas dit que je le ferai payer pour la consommation de ce que nous dépensons en énergie eau etc pour la maison de bretagne.

Cela étant si on doit faire visiter la maison de mes parents... Il faut qu'il y ait l'électricité et l'eau au minimum... Donc si je ferme les compteurs on ne pourra même pas louer ni vendre c'est la loi - les visiteurs doivent pouvoir se rendre compte si les volets marchent etc, et qu'il y a normalement de l'eau et que le gaz ne fuit pas par exemple... Je me rends compte que je ne veux plus rien avoir à faire avec lui.. Je vais prendre un avocat mais est ce que lui devra en prendre un également ??? Il n'a donné aucune date pour l'inventaire donc il doit me faire connaître la date je suppose par huissier.

Pour les impôts ça se passe comment ? Je paie ma part et les impôts se débrouillent avec lui pour qu'il paie sa part ? S'il ne paie pas que va-t-il se passer ? Avec ce qu'il a touché il a de quoi payer mais comme mes parents avaient prévu? Ils avaient fait en sorte qu'il n'y ait pas beaucoup de liquidités.

Ma tante qui se récupère de ce cancer me propose de payer un loyer car elle aimerait encore rester un peu car le climat plus frais lui convient mieux. J'adore ma tante et je crois que mes parents n'auraient pas voulu qu'elle me paie quoique ce soit mais s'il y a un "locataire" mon frère ne pourra pas pénétrer dans la maison et je" fais un bail à ma tante que je fais transmettre à mon frère. Il me semble qu'il n'ait pas son mot à dire car j'ai le pouvoir étant majoritaire de décider sans lui demander son avis et de décider le montant du loyer mais peut être que je me trompe. J'ai regardé pour que le loyer soit "cohérent" j'ai regardé un peu en meublé serait de 1400? donc sa part serait de 476? et le deal serait que je m'acquitte de toutes les taxes sur cette maison donc pour lui c'est bénéfice net mais il ne vient pas et revendique rien sur cette maison - ça aurait été le souhait de mes parents. je partirais pour un bail meublé de 1 an reconductible comme tous les baux meublés. Ca n'empêchera pas ma fille d'y aller les week-ends pour souffler un tout petit peu et travailler. Je doute cependant de trouver un locataire pour la maison de Mandelieu pour un loyer avoisinant les 2500? minimum... Sauf peut-être une profession qui travaillerait en cabinet car la maison s'y prêterait.

Par Isadore

Désormais les huissiers et commissaires-priseurs n'existent plus. On les appelle "commissaires de justice", les deux professions ont été fusionnées.

L'accord de tous les héritiers n'est pas obligatoire pour réaliser un inventaire, et à ma connaissance ils doivent payer leur part qu'ils soient d'accord ou non. Par contre vous serez convoquée, libre à vous d'y aller ou non.

L'absence d'eau et d'électricité n'est pas un obstacle légal à la vente d'un bien ni à la réalisation d'un inventaire. L'inventaire va concerner le mobilier, les biens immobiliers seront estimés séparément.

Ce n'est pas non plus un obstacle à la mise en location, au sens où le candidat peut visiter un bien où les fluides sont coupés.

Il ne sera pas obligé de prendre un avocat si vous en prenez un. Techniquement, ce sera nécessaire s'il veut agir en justice pour sortir de l'indivision.

Vous pouvez mettre la maison où loge votre tante en location. Si vous bénéficiez des deux tiers des parts, vous pouvez en effet faire un bail meublé.

Pour les impôts : en ce qui concerne la taxe foncière, chaque indivisaire est redevable indépendamment de sa part. Pour la taxe d'habitation ou la taxe d'ordures ménagères, s'ils à la charge des propriétaires, il y a solidarité. Si votre frère refuse de payer, il faut avancer sa part et il faudra en demander le remboursement.

Attention : la mise en location n'interdira pas le partage. Assurez-vous que votre tante puisse payer les loyers et les charges de la maison (1400 euros c'est élevé). Si votre frère obtient la maison lors du partage ou que celle-ci est vendue, ce serait un mauvais service à rendre à votre tante que de l'exposer à une saisie en plus de son cancer.

Avant toute opération, prenez conseil auprès de votre (futur) avocat.

Par HELENPIER

Bonsoir Merci pour la réponse ISADORE. J'ai eu un huissier - ce n'est pas à un huissier de faire un inventaire car il faut estimer les choses mais un commissaire priseur. Il y a deux cas.. c'est 2 % de l'estimation. Soit ce sont des honoraires au temps passé.. C'est à la charge des héritiers mais seulement si c'est une demande commune. Moi n'ayant rien demandé ce sera à la charge de mon frère et uniquement à sa charge et selon ce que c'est le commissaire priseur qui décide du tarif. Rien que pour la maison de mes parents on serait à environ 1000?. Vu le niveau de vie de mon frère bien qu'il ait touché de l'argent du compte de mes parents il a quand même le devoir de me donner date et heure et que je sois d'accord. Mon frère s'étant déjà rendu coupable de vols je n'ai pas envie que cela se reproduise. Il n'est pas question qu'il aille dans l'une ou l'autre maison sans ma présence ou celle d'un proche qui le surveillera. Si je dois louer la maison de mes parents le loyer serait de plus de 2600? - sauf à louer à une profession libérale...

OK - je n'ai pas dit que je le ferai payer pour la consommation de ce que nous dépensons en énergie eau etc pour la maison de Bretagne.

Cela étant si on doit faire visiter la maison de mes parents... Il faut qu'il y ait l'électricité et l'eau au minimum... Donc si je ferme les compteurs on ne pourra même pas louer ni vendre c'est la loi - les visiteurs doivent pouvoir se rendre compte si les volets marchent etc, et qu'il y a normalement de l'eau et que le gaz ne fuit pas par exemple... Je me rends compte

que je ne veux plus rien avoir à faire avec lui.. Je vais prendre un avocat mais est ce que lui devra en prendre un également ??? Il n'a donné aucune date pour l'inventaire donc il doit me faire connaître la date je suppose par huissier.

Ma tante qui se récupère de ce cancer me propose de payer un loyer car elle aimerait encore rester un peu car le climat plus frais lui convient mieux. J'adore ma tante et je crois que mes parents n'auraient pas voulu qu'elle me paie quoique ce soit mais s'il y a un "locataire" mon frère ne pourra pas pénétrer dans la maison et je fais un bail à ma tante que je fais transmettre à mon frère. Il me semble qu'il n'ait pas son mot à dire car j'ai le pouvoir étant majoritaire de décider sans lui demander son avis ? peut-être que je me trompe. Le bail serait un bail meublé de 1 an reconductible comme tous les baux meublés. Ca n'empêchera pas ma fille d'y aller les week-ends pour travailler tranquille et nous d'y aller. Montant du loyer - environ 1400e j'ai regardé pour des biens équivalents et sa part 476 ?.

Maintenant si vraiment il fait une action pour m'obliger à vendre je suppose qu'il lui faudra un avocat, ça peut durer un certain temps et je suppose que pour le prix il n'a pas son mot à dire non plus et que je n'ai même pas besoin de sa signature pour mettre en vente et je pourrai décider du prix. Je prouve ma "bonne foi" en mettant en vente mais si le prix est trop élevé.. Ca peut durer très longtemps. A moins que je me trompe.

Le prix d'une maison est calculé comment ? Quand mes parents ont déclaré la valeur à l'assurance il y a plus de 20 ans. Vous vous doutez bien il y a plus de 20 ans avant que mes parents fassent de gros travaux la maison n'avait pas la même valeur ou la valeur au jour du rachat si je rachète la part de mon frère. Merci de votre réponse.

Si je prends un avocat mon avocat je peux demander que mon avocat ne traite qu'avec l'avocat de mon frère. Auquel cas ça l'oblige à prendre un avocat de son côté je suppose. Merci de bien vouloir m'éclairer un peu, cordialement.

Par Isadore

J'ai eu un huissier - ce n'est pas à un huissier de faire un inventaire car il faut estimer les choses mais un commissaire priseur.

Je me répète, mais désormais "commissaire-priseur" et "huissier", c'est la même profession :

[url=https://commissaire-justice.fr/]https://commissaire-justice.fr/[url]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158[url]

J'adore ma tante et je crois que mes parents n'auraient pas voulu qu'elle me paie quoique ce soit mais s'il y a un "locataire" mon frère ne pourra pas pénétrer dans la maison et je fais un bail à ma tante que je fais transmettre à mon frère. Il me semble qu'il n'ait pas son mot à dire car j'ai le pouvoir étant majoritaire de décider sans lui demander son avis

Puisque vous semblez détenir les 2/3 des droits indivis, vous pouvez en effet mettre en location sans son accord. Votre frère aura le droit de toucher son tiers du loyer.

Cette permission ne concerne pas les baux commerciaux ou professionnels (par exemple vous ne pouvez louer un des biens à un cabinet médical sans l'accord de votre frère).

Maintenant si vraiment il fait une action pour m'obliger à vendre je suppose qu'il lui faudra un avocat, ça peut durer un certain temps

Oui, ça peut durer plusieurs années, surtout si une partie est prête à multiplier les audiences et les recours.

je n'ai même pas besoin de sa signature pour mettre en vente

Non, mais si vous trouvez des acquéreurs il faudra l'accord de votre frère pour vendre.

je suppose que pour le prix il n'a pas son mot à dire non plus

Si vous ne vendez pas à l'amiable, ni vous ni lui n'aurez votre mot à dire sur le prix vente. Il existe deux procédures :

- les indivisaires détenant au moins deux tiers des droits indivis peuvent demander au tribunal la permission de vendre
- n'importe quel indivisaire peut demander la sortie de l'indivision par partage judiciaire

Dans les deux cas, s'il y a vente, c'est forcément une licitation judiciaire (vente aux enchères). Le prix de vente, ce sera celui de l'adjudication.

Vous n'avez pas de "bonne foi" à prouver concernant la vente. Vous avez parfaitement le droit de ne pas vouloir vendre vos biens. Vous avez aussi le droit de refuser le partage. De même, votre frère n'a rien à justifier. S'il veut sortir de l'indivision, c'est son droit, il peut donc exiger le partage des biens partageables et la vente des autres biens afin d'obtenir sa part.

Le prix d'une maison est calculé comment ?

Il est estimé en fonction de sa valeur au jour de la vente. La valeur de la maison il y a 20 ans n'a aucune incidence. Si vous rachetez la part de votre frère, il faudra lui verser 1/3 de la valeur actuelle.

Vous pouvez faire estimer la maison par des agents immobiliers.

Vous ne pouvez obliger votre frère à prendre un avocat. Pas la peine de d'embaucher un avocat si vous lui interdisez de traiter directement avec votre frère.

Auquel cas ça l'oblige à prendre un avocat de son côté je suppose
Non, vous allez juste payer votre avocat à se tourner les pouces. Si vous en embauchez un, laissez-le faire son travail.

Ne perdez pas votre énergie à essayer de forcer votre frère à faire des choses, ou à le priver de ses droits légitimes.

Concentrez-vous sur la défense de vos intérêts. Votre frère veut récupérer des liquidités. Vous voulez garder une partie des biens (et visiblement une bonne partie des biens immobiliers). Votre frère a un avantage : moyennant une longue procédure, la loi lui permet d'obtenir ce qu'il veut en forçant la vente.

Au vu de ce que vous décrivez, il est probable que la maison de vos parents à Mandelieu serait mise aux enchères (sauf si elle peut être partagée en appartements sans perdre trop de valeur). Le mobilier pourra sans doute être partagé. Selon leur valeur, les autres biens immobiliers seront soit répartis entre vous par tirage au sort, soit mis aux enchères.

J'ai l'impression que vous tenez beaucoup à la maison de vos parents à Mandelieu et à la maison de Bretagne. Listez ce que vous voulez absolument garder, ensuite voyez avec votre avocat si vous avez les moyens d'assumer.

Si votre frère veut en priorité de l'argent, et pas vous nuire ou bloquer, donnez le lui. Une fois sortie de l'indivision, vous pourrez à nouveau couper les ponts.

Par HELENPIER

Merci de votre réponse ISADORE

Bon je sais que je ne vais pas pouvoir ad vitam aeternam de vendre. Déjà l'agence lui reverse un tiers des loyers des appartements et je vous prie de croire que ça me laisse très en colère mais on n'a pas le choix. L'agence lui reverse une partie des loyers moins les frais d'agence mais j'ai bien demandé à l'agence de faire un courrier à chaque versement d'argent. Je ne veux pas qu'il puisse nous mettre en difficulté.

Si il faut vider la maison de Mandelieu qui paie ? Je suppose que même s'il décide de prendre des choses il va en rester un stock. Il faudra surement stocker dans un garde meuble et qui paie ?

Il ne va pas s'opposer sauf s'il veut vendre plutôt que de louer la maison de Mandelieu à avoir une profession libérale. Du moment qu'il touche de l'argent le reste je pense qu'il s'en fout.

Il ne peut pas s'opposer non plus pour la location de la maison de Bretagne. Ca c'est plutôt un bon plan pour nous. Il ne pourra pas y accéder et pour moi c'est tout ce qui compte. Pour l'heure il ne dit rien sur cette maison donc je vais attendre qu'il se manifeste.

Au final s'il ne prend pas d'avocat il aura affaire à un avocat ça va surement du coup être une force pour moi face à lui.

Je vais quand même lui réclamer sa part des abonnements pour la maison de Mandelieu et je vais devoir prendre une assurance PNO pour la maison de Bretagne. Donc il devra en payer aussi sa part. Je fais comment ? Je retiens sur le prix du loyer pour moi ce serait le mieux pour ne pas avoir à courir après l'argent. S'il faut changer la chaudière qui est en fin de vie il devra aussi en payer sa part non ? S'il refuse de payer je fais quoi ??? Je vais induire dans le contrat de meublé le prix des charges électricité eau gaz.

Je vais devoir payer les assurances... On fait comment je demande que la société d'assurance lui réclame sa part car il devra payer ou je retiens sur le prix des loyers ? Je n'ai pas envie d'avancer l'argent et de me battre pour récupérer l'argent.

Je fais quoi ? J'attends qu'il se manifeste ou je prends les devants ?? Pour l'heure peut-il sans accord sur rien faire une action en justice ? C'est ce que je crains.

Par Rambotte

Je me répète, mais désormais "commissaire-priseur" et "huissier", c'est la même profession
Certes, mais les ex-huissiers ne se sentent pas forcément habilités à exercer les prérogatives des
ex-commissaires-priseurs, sans formation préalable, et réciproquement.
Donc ce n'est pas étonnant qu'un ancien huissier demande au client d'aller voir un ancien commissaire-priseur, s'il se
sent incapable d'estimer des prix.
La fusion des professions n'entraîne pas par magie la fusion des compétences.

Par Isadore

Oui, s'il ne prend pas d'avocat, il sera en position de faiblesse niveau connaissances juridiques.

Pour les abonnements, il risque de vous répondre avec raison que c'est à vous de vous débrouiller. Pour l'assurance,
elle rentre pour moi dans les dépenses de conservation, vous pourrez donc lui demander de payer sa part. Pour la
chaudière, s'il est nécessaire de la changer c'est oui sans hésitation, il doit payer sa part.

Vous ne pouvez pas retenir l'argent qu'il vous devra sur le prix du loyer. S'il n'est pas d'accord pour payer, ça se règlera
devant le juge.

Si vous souscrivez une assurance seule, l'assureur va refuser de solliciter votre frère. Vous ne pouvez pas engager
votre frère sans son accord.

Les frais de garde-meuble seront à répartir au prorata des parts dans l'indivision.

Votre frère peut agir en justice pour demander un partage judiciaire si le partage amiable s'avère impossible (y compris
par sa faute). La procédure peut être annulée à tout moment si un accord est trouvé.

Je vous conseille de voir avec votre notaire ou votre avocat comment sortir de cette indivision de manière la plus
équitable possible. Il vous faut une estimation de tous les biens. Ensuite vous essayerez d'arriver à un partage qui
respecte la part de chacun.

Faites la part du feu. Au regard de la valeur de l'héritage, laissez tomber les "bricoles" que vous doit votre frère s'il
accepte un arrangement. Ça vous reviendra au final moins cher que des années de procédure.

Même si c'est difficile, mettez l'affect de côté. C'est une affaire purement juridique. En droit, le sentiment a un prix
financier.

Vu ce que vous décrivez, je vous conseille de ne pas attendre que votre frère bouge. Vous n'avez aucun intérêt à rester
dans cette indivision, ni financier, ni juridique, ni humain.

Votre frère veut faire un inventaire : très bien, faites l'inventaire des meubles. Ce sera un truc de réglé. Votre avocat
pourra vous représenter si vous ne voulez pas voir votre frère.

Ensuite : estimation des biens immobiliers si ce n'est pas encore fait.

Ça vous permettra de calculer la valeur de la part de chacun, et de faire des propositions de partage. Si jamais il y a une
différence de valeur entre les lots, l'un versera une soulte à l'autre pour compenser. Ou alors vous vendrez un des biens
pour avoir des liquidités.

Par HELENPIER

Bonjour

Désolée de ne pas être revenue plus tôt mais j'ai eu des jours éprouvants professionnellement.

Merci RAMBOTTE de cette information très éclairante !!! Bien alors l'huissier m'a bien dit que ce n'était pas dans ses
compétences de faire des évaluations car il n'avait pas été formé pour ça et qu'il était bien incapable de reconnaître un
meuble par exemple ancien ou "faux vieux".

Ah l'administration mystère ... Qui a donné le même intitulé de titre à deux professions différentes. A moins que les
compétences des uns et des autres leurs soient arrivées par la science infuse..

Merci ISADORE - après discussion avec mon époux qui lui n'est pas comme moi dans "l'affect" nous allons prendre un
avocat.

Il faut changer cette chaudière environ 4600? - à priori avec pour l'instant les parts de loyers qu'il touche et ce qu'il a eu
en héritage il devrait arriver sans souci à payer sa part. S'il ne paie pas on fait quoi ????

Je n'ai pas envie de trainer les tribunaux pendant 2 ans pour ça.

Autre décision - je vais donc faire faire un courrier par mon avocat que je vais clore tous les contrats pour la maison de mes parents car il doit payer pour les assurances pour la conservation du bien et donc prendre les contrats avec moi, ça ne m'amuse pas mais je ne lui ferai aucun cadeau. Merci de votre explication (vous imaginez s'il arrive quelque chose donc pour l'heure je ne peux dire basta ça peut être trop grave).

J'ai eu la banque - les comptes de mes parents sont fermés - dorénavant s'il veut des informations sur les comptes il doit faire se présenter dans la banque de mes parents faire une demande écrite et justifier et peut prendre "du temps" entre 4 et 6 mois et ce n'est pas gratuit pour une période de date à date 30 jours.. En fait si pas d'anomalie sur les comptes et que comme c'est passé par le notaire pour eux ils ne donneront pas autre chose que de relevés de comptes.

Pour la maison de Bretagne. J'ai fait un bail meublé d'un an reconductible à ma tante (vous vous rendez compte ??? C'est ma tante qui est une très proche, la plus jeune de la fratrie de maman devoir lui demander de l'argent j'abandonne ma part et elle me donnera juste le prix des consommations. Elle comprend très bien la situation et ça la soulage aussi que mon frère n'ait pas accès à cette maison. Je vais faire un loyer très peu cher et inclure chauffage, électricité et eau et je ne lui donnerai que sa part. Moi je me refuse à demander de l'argent à ma tante.

QUESTION s'il vous plaît: Mon frère a-t-il son mot à dire sur le montant du loyer ?? Il n'est pas complètement stupide si je fais un loyer à 9000? alors que dans le coin face plage serait plutôt 1500? hors charges.

Je vous avoue que s'il faut vider la maison de mes parents je me pose des questions - que faire de tout le mobilier et du reste ? tout ce qu'il y a dans une maison je sais que vous allez me répondre pas d'affect mais je suppose que vous devez comprendre que c'est ma maison d'enfance, mes parents que j'ai perdu tous les deux en même pas 5 mois... J'ai bien conscience que cette maison est vide mais m'en séparer pour l'heure est trop tôt. Je n'ai pas fait mon deuil de mes deux parents.

QUESTION s'il vous plaît - location courte durée pour la maison de mes parents - est ce que mon frère aurait son mot à dire ?? S'il faut faire des travaux pour la diviser en deux (faire une cuisine), monter des murs etc.. pour faire de la location courte durée qui paie les travaux ?? Je suppose que ça c'est pour mes pieds car mon frère n'acceptera jamais de faire des frais pour diviser la maison. Ou alors je la mets dans une agence pour la location et si on trouve un locataire il faudra la vider, pour ce qui est de l'intérieur tout est nickel et des couleurs neutres actuelles. Je suis obligée de garder l'électricité car il y a tout le système de la piscine sinon l'eau va croupir très rapidement. Donc il faut que j'ai un contrat avec mon frère car je ne veux absolument pas payer seule.

Je pense que mon frère n'est pour l'heure pas prêt à aller en justice. Je pense qu'il n'est pas complètement stupide il sait que je peux faire durer des années, que je suis seule décisionnaire du prix auquel je vendrai et que contre ça il ne peut absolument rien. Temps pendant lequel, il sera mis à contribution pour un bénéfice au final assez faible compte tenu des charges si en plus il doit payer un avocat... . En fait je peux lui racheter la part pour la maison de Bretagne mais je vais attendre et j'avais prévu autre chose avec les fonds mais comme vous me le faites remarquer si justement, il faut faire la part du feu pour sauver la situation au moins mal.

Pour l'estimation des biens je la connais. J'ai vu 3 agents immobiliers pour la maison de mes parents à quelque chose près 1 650 000? - maison avec piscine 200m de la plage grand jardin. La maison de Bretagne je connais aussi le prix actuel nous serions entre 650 et 680 000?.

Maintenant si je dois revendre les appartements en location ils sont contigus je pourrais les vendre ensemble et comme ils sont loués depuis longtemps je pense que je ne suis pas au prix pour les loyers sûrement bien trop bas car mes parents ont oublié pendant assez longtemps de faire les augmentations légales de loyer. Ils sont à Marseille dans une travée à 300m de la plage de la pointe rouge - petite résidence fermée - super calme... Concernant ces appartements je n'ai pas fait d'estimation par agence mais mon locataire m'a dit qu'il s'en était vendu un dans la résidence 450 000?.

J'ai déjà fait le nécessaire auprès de mon centre des impôts pour ne pas payer pour lui.

Par HELENPIER

J'ai reçu ce matin un courrier simple - mon frère me dit qu'il est gravement malade (avec tout ce qu'il s'est injecté, sniffé et fumé - car c'était un toxico)- il dit qu'il en a pour 1 an car il a un cancer situé dans le cerveau et qu'il voudrait que la maison de mes parents soit vendue rapidement car il aimerait profiter pour finir sa vie sans avoir de problème d'argent. Il ne travaille plus car il ne peut plus travailler. Ce qu'il reçoit de sa part des loyers ne lui suffit pas pour vivre. Il faisait comment avant le décès de mes parents ???

Il a un fils mais qu'il n'a pas reconnu et reconnu par le mari de son ancienne compagne mais qu'il va faire le nécessaire pour qu'après son décès son fils soit légalement héritier et qu'il va l'adopter car il a 10 ans.

Il a bien reçu le bail pour la maison de Bretagne mais conteste le montant du loyer... Donc il veut que je lui verse au moins 600 ? en plus de sa part des loyers car il s'est renseigné. Ça fait des années qu'il n'y a pas mis les pieds .. Je me doutais que ça allait coïncider.

QUEL EST SON RECOURS ?

Il a déjà contacté le notaire et des agences pour mettre la maison en vente. Il me fait parvenir via le notaire un mandat de vente et que les agences vont me contacter pour faire de même.

Ca vaut quoi ? A mon avis pas grand chose. Cette histoire de fils peut-il devenir légalement héritier ? Je crois que ce qu'il n'a pas compris est que mon intérêt est justement de faire trainer si vraiment il est si malade .. Et qu'il n'a pas saisi non plus que dans l'affaire il n'est décisionnaire de pas grand chose.

Il semble oublier qu'il a déjà touché de l'argent ... Mais s'il n'a pas changé il doit déjà avoir dépensé une bonne partie.

J'avoue que je suis dans l'expectative. Un coup de bluff ?