



## Compromis signé avant décès

-----  
Par poupique

Bonjour, mon époux et moi même avons signé un compromis pour la vente d'un garage il y a 9 mois . Mon époux est décédé il y a 7 mois , il a deux enfants majeurs . La succession est difficile car ils veulent me faire signer un quasi usufruit que je ne signerai pas ;Nous avons fait une donation entre epoux il y a très longtemps avec usufruit sans restriction . Donc tout sera fait dans le respect de nos actions communes (31 ans de mariage) . le garage est un problème , réunions, travaux..., les enfants de mon époux sont tenus de respecter la volonté de leur père mais ma question est la suivante: ce garage dont le compromis est effectif depuis 9 mois peut il être vendu sans qu'il y ait signature et liquidation de la succession ? Puis je me permettre de demander à mon notaire chargé de la succession de fixer une date pour la vente et de rédiger un acte pour la vente de ce garage . J'espère avoir été claire et d'avance je vous remercie beaucoup

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Le compromis engage les héritiers (c'est certainement précisé dans le texte)  
Par contre pour signer l'acte authentique il est indispensable d'avoir déterminé les héritiers...Sauf si le notaire a une meilleure idée ?

-----  
Par ESP

Bonjour, bienvenue  
Pourriez vous svp, indiquer votre régime matrimonial et si ce garage était commun ?

"veulent me faire signer un quasi usufruit que je ne signerai pas"  
Sur le produit de la vente?  
Sur des liquidités de succession ?  
Sur une assurance -vie?

Pouvez vous m'en dire davantage, car personnellement, c'est une particularité de l'usufruit qui me passionne et que j'ai utilisée professionnellement souvent.

-----  
Par poupique

Merci de votre réponse mais ce n'est pas le quasi usufruit qui me préoccupe , je ne signerai rien de ce genre de papier . Ma question était de savoir si la vente d'un garage dont le compromis a été signé 3 mois avant le décès de mon époux pouvait se faire sans que la succession soit "liquidée" car avec ce quasi usufruit ça va stagner et je souhaiterais que l'acte de vente soit effective pour le garage . Merci beaucoup

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Promesse de vente vaut vente. Sauf clause contraire dans le compromis qui rendrait celui-ci caduc en cas de décès, à vérifier mais c'est douteux, les héritiers ont l'obligation de mener la vente à bonne fin. La signature de l'acte authentique dans ces conditions n'est qu'une opération de gestion. Les héritiers étant tous connus, rien ne s'oppose à ce que l'acte authentique soit établi. Tous les héritiers devront le signer. Le produit de la vente entrera dans l'actif de la succession. En cas de difficulté, il faudrait faire désigner par le tribunal un mandataire à la succession.

-----  
Par poupique

Merci de votre réponse et pourquoi l'argent de la vente du garage doit entrer dans l'actif successoral , le produit de la vente ne peut il pas être donné directement aux héritiers ? C'est un acte de vente à part et la succession n'est pas signée et ne le sera sans doute pas

-----  
Par Nihilscio

L'argent provenant de la vente du garage subit le même sort que le garage. C'est un bien compris dans la succession qu'il faut régler, c'est à dire partager. Un partage partiel est possible. C'est aux héritiers d'en décider en s'accordant entre eux. Si la succession ne peut se régler à l'amiable, il faut envisager un règlement judiciaire.

-----  
Par poupique

Merci beaucoup de votre aide

-----  
Par JackT

Bonjour,

La vente du garage peut naturellement être effectuée, il semblerait même que l'attestation de mutation immobilière ne soit pas exigée

L'actif successoral comprendra en remplacement du garage le prix

Vous exercerez donc votre usufruit sur le prix (il s'agit effectivement d'un quasi usufruit

-----  
Par JackT

merci de ces précisions

je suppose que vous êtes mariée sous le régime de la communauté de sorte que le garage dépend de la communauté, il convient de liquider la communauté et la succession

vos droits

la moitié de la communauté plus le bénéfice de la donation entre époux qui vous attribue l'usufruit de tous les biens de la succession, laquelle succession comprend l'autre moitié de communauté plus les biens propres de votre mari

la vente du garage soit naturellement être poursuivie

En cas de refus l'acquéreur pourra mettre en demeure les héritiers et poursuivre la vente devant le tribunal avec demande de dommages intérêts

les héritiers sont tenus des engagements pris par le défunt

sur un plan pratique

le notaire doit seulement établir la notoriété pour constater la dévolution successorale et l'acceptation des héritiers

L'acte de vente rappellera le compromis et la dévolution successorale

en principe comme vous l'a dit un intervenant le prix fera partie de la succession pour moitié et moitié communauté

D'un commun accord entre les héritiers il serait possible d'envisager un partage partiel portant sur le prix, c'est e que vous propose le notaire, en convertissant l'usufruit en pleine propriété, le pourcentage de 30% doit correspondre en fonction votre age au barème fiscal, je précise qu'en matière de partage le barème fiscal n'est pas obligatoire,

il existe des barèmes économiques

vous avez l'usufruit de l'universalité, on parle de quasi usufruit lorsque l'usufruit s'applique à des "choses consommables"

Lorsque vous avez l'usufruit d'une maison vous pouvez l'habiter, la louer

Lorsque vous avez l'usufruit d'une somme d'argent vous devez à l'expiration de ,l'usufruit restituer une somme équivalente

si vous avez l'usufruit d'une bouteille de champagne, vous pouvez la boire mais devez restituer une bouteille identique (on parle de quasi usufruit)

-----  
Par yapasdequoi

Sauf erreur on ne peut pas refuser un "quasi-usufruit"; ce terme désigne l'usufruit sur une somme d'argent, c'est tout.

On peut aussi refuser la succession, mais ce n'est pas votre intention (sauf erreur).

-----  
Par poupique

Merci mais je ne comprends pas tout, nous étions mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquets .

Le garage fait partie de la communauté mais il est sous compromis depuis 9 mois .

En fait je souhaite savoir si la vente du garage peut se faire sans liquider obligatoirement la communauté puisque pour

la succession définitive mes beaux enfants veulent me faire signer un quasi usufruit que je ne signerai pas .  
Par contre cette vente de garage , mes beaux enfants ne peuvent aller contre c'est une succession partielle mais ma notaire me dit qu'il faut signer la succession et je ne suis pas d'accord .Le compromis a été signé , les certificats de notoriété établis , qu'est ce qui empêche cette vente et pourquoi ne se ferait elle pas ?

-----  
Par isernon

bonjour,

je ne comprends pas bien votre aversion envers le quasi-usufruit, qui n'est qu'un usufruit portant sur des choses consommables, c'est à dire qui se consomment par le premier usage (boissons, denrées, argent...).

dès le décès de votre mari, les biens appartenant à votre mari sont en indivision comprenant tous ses héritiers, c'est à dire comprenant les enfants de votre mari qui devront signer l'acte de vente.

il n'existe pas de succession partielle.

-----  
Par JackT

la notoriété établie, la succession acceptée, rien n'empêche la vente, votre notaire à tort.....  
vous faites à tort une fixation sur le "quasi usufruit" qui est comme je vous l'indique un usufruit exercé sur des biens consommables.....

-----  
Par yapasdequoi

Si vous recevez un usufruit de sommes d'argent suite à cette succession et/ou suite à la vente du garage, vous êtes en situation de "quasi-usufruit" et ce n'est pas un choix de votre part, c'est automatique : c'est le terme juridique.

Ce que vous pouvez refuser c'est une convention de quasi-usufruit. N'est-ce pas cela que vous refusez de signer et que les autres héritiers demandent ?

-----  
Par poupique

La succession ne sera pas acceptée . La vente du garage doit pouvoir quand même se faire .Effectivement je ne signerai pas la convention de quasi usufruit.

Merci

-----  
Par yapasdequoi

La succession ne sera pas acceptée  
Si vous refusez la succession, il n'y a plus de problème. Vous en informez le notaire et vous passez à autre chose, plus rien ne vous concerne.

-----  
Par poupique

Merci mais comme vous êtes dur dans votre réponse . Je ne signerai pas cette convention de quasi usufruit, je souhaite que mes beaux enfants respectent ce que nous avons signé leur père et moi .Maintenant nous avons signé le compromis pour le garage et je souhaite aussi que cette vente soit respectée mais puis je le demander ? Un jour c'est oui après c'est non, je sais que je vous embête mais ce n'est pas simple pour quelqu'un qui ne manipule pas le droit , je m'en excuse mais je ne peux passer à autre chose .Merci de votre patience .

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Tout d'abord je ne suis pas juriste, loin de là, mais pour avoir vécu en moins de deux ans les décès de mon mari puis de mes deux parents, j'ai acquis une toute petite expérience dans le domaine des successions.

J'approuve toutes les réponses qui vous ont été apportées et je ne comprends pas votre obstination (pardon d'être

dure...)

Nous avons fait une donation entre époux il y a très longtemps avec usufruit sans restriction. L'option usufruit sur la totalité de l'actif ne peut s'exercer qu'au décès du conjoint, mais pas par avance, sauf erreur de ma part, les spécialistes du forum me corrigeront si nécessaire.

Toujours d'après mon expérience, il n'est pas indispensable de signer cette convention de quasi-usufruit, je n'en ai pas signé pour mon mari (mais liquidités nettement moins importantes que l'immobilier et parfaite entente entre mes enfants et moi-même), la succession peut quand même se faire.

Mais vous pouvez aussi décider de bloquer la succession autant d'années qu'il vous plaira, je ne suis pas sûre que vous puissiez disposer des liquidités issues du quasi-usufruit.(à confirmer par les spécialistes)

Petit rappel : le conjoint survivant a certes des droits, les héritiers (enfants du défunt) aussi.

-----  
Par yapasdequoi

Je fais une dernière tentative et n'ajouterai rien ensuite, Vous avez le droit de trouver ma réponse "dure" mais c'est la loi qui est "dure" car elle ne prend pas parti.

Si vous voulez absolument que la vente du garage se fasse, il faut faire le nécessaire pour finaliser la succession, et le partage, même si cette convention de quasi-usufruit vous déplaît : est-ce par principe ou y a-t-il un compromis possible ?

L'autre possibilité c'est de renoncer à la succession, et dans ce cas la vente du garage se fera aussi mais sans vous.

Il n'y a pas vraiment de 3eme voie.

La convention de quasi usufruit n'a rien d'obligatoire, mais contient les conditions de garantie que les nu-propriétaires souhaitent imposer pour être certains (autant que possible) de récupérer leur capital après votre décès (= éviter que l'usufruitière dépense tout)

Vous êtes libre de ne pas la signer et ainsi de bloquer la succession. Ils peuvent aussi accepter un compromis, vous pourriez tenter de négocier un compromis sur cette convention, par exemple via une conciliation pour éviter une procédure au tribunal.

Parce que c'est l'étape suivante dès que les acquéreurs du garage ou bien les autres héritiers perdront patience. Et il n'est pas évident que ce sera plus à votre goût.

-----  
Par JackT

Tous les juristes vous ont répondu avec bienveillance,et tous dans le même sens.

Votre situation est courante

une petite précision, même si vous renoncez à la succession la vente devra se faire avec votre intervention puisque le bien dépendait de la communauté

mais en renonçant vous vous pénalisez

que craignez vous avec cette convention d'usufruit??????????

(souvent une telle convention est appliquée lorsque l'usufruit concerne des titres ou actions, notamment en cas de vente et de rachat, attribution gratuite, est ce votre cas ?

-----  
Par Nihilscio

L'acheteur doit s'impatienter. Il pourrait forcer la vente et le produit serait déposé sur un compte séquestre en attente de savoir comment le distribuer. Il pourrait aussi demander l'annulation de la vente et une indemnité.