



Immobilier en vente Acte de notoriété

Par ludwid7

Bonjour,

Mon papa est décédé il y a 6 mois laissant derrière 3 enfants dont 2 enfant en première union avec sa 1ere femme puis remarié ayant 1 enfant (moi).

Une donation a été effectuée à ma maman concernant le bien immobilier ce qui représente de ce fait suite au passage au notaire la moitié de la maison pour ma maman et l'autre moitié de la maison divisée aux 3 enfants (part héritier).

Après estimation de la maison remis au notaire, l'acte de notoriété signé par chacun de nous a été effectué, désignant les héritiers avec chacun ses parts de la maison et la maison est en vente.

Ma question est : si ma maman décède avant que la maison soit vendue, est-ce que l'acte de notoriété sera toujours valable concernant l'autre moitié de la maison (de la donation) qui devait revenir à ma maman me reviendra automatiquement à moi ?

Je vous remercie par avance de me lire.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour et condoléances.

Votre mère en vie recevra une part du prix de vente qui correspond à ses droits de propriété, soit la moitié.

Si votre mère décède avant que cette maison soit vendue, sa moitié de maison reviendra à ses héritiers et puisque vous êtes son seul enfant, à vous.

Il y aura un nouvel acte de notoriété concernant sa succession et une nouvelle attestation de propriété après décès.

Par Rambotte

Bonjour.

Une donation a été effectuée à ma maman concernant le bien immobilier ce qui représente de ce fait suite au passage au notaire la moitié de la maison pour ma maman et l'autre moitié de la maison divisée aux 3 enfants (part héritier).

Le bien immobilier était un bien de votre père, ou un bien commun au couple de vos parents (ou en indivision) ?

Si le bien n'appartenait qu'à votre père, la donation d'une moitié du bien excède la quotité disponible de votre père, et la donation est réductible.

Si le bien était déjà 50/50, la donation ne serait-elle pas de l'usufruit de la part de votre père dans le bien ?

Dans ce cas, chaque enfant possède un tiers de l'autre moitié, mais en seule nue-propriété.

Si votre mère décède, l'usufruit s'éteint, vos tiers d'une moitié deviennent en pleine propriété, et vous héritez de la moitié ayant appartenu à votre mère (ceci vous fait un total de 2/3).

Par ludwid7

Bonjour,

Tout d'abord merci à @Rambotte et @yapasdequoi d'avoir pris le temps de me lire.

Oui le bien appartenait à mon papa, c'est pourquoi il y a quelques années il a fait une donation à ma maman et un testament authentique chez le notaire.

Sur le projet, après la vente du bien immobilier il y a bien une indemnité de réduction car ça dépasse la quotité

disponible.

Enfin, c'est tellement complexe pour moi, que je ne comprend pas tout.

j'ai insérée ci-joint une image du projet établi par le notaire, vous y comprendrait mieux.

[url=[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=25/43/i9wm.jpg][img]https://zupimages.net/up/25/43/i9wm.jpg[/img]][/url]][u
rl=https://zupimages.net/viewer.php?id=25/43/i9wm.jpg][img]https://zupimages.net/up/25/43/i9wm.jpg[/img]][/url]]

Par Rambotte

Nous comprenons qu'il y a eu une donation entre vifs (avec transfert de propriété au jour de la donation) d'une moitié du bien, puis un testament léguant l'usufruit.

Le cumul des deux ne pouvait excéder la quotité mixte 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit (de manière équivalente, usufruit et 1/4 en nue-propriété).

Donc effectivement, il y eu réduction et paiement d'une indemnité de réduction pour rester dans les clous.

Et chaque enfant est propriétaire de 1/6 de maison (1/3 de la moitié) mais grevée d'usufruit au profit de la veuve (comme si la maison avait été commune, en définitive, avec legs d'usufruit, la seule différence étant l'indemnité de réduction).

Par Rambotte

Si le bien est vendu du vivant de votre mère, cette dernière recevra la moitié du prix correspondant à sa moitié du bien, et la valeur de l'usufruit de l'autre moitié, selon son âge au jour de la vente, et si l'indemnité de réduction n'est pas encore payée, avec déduction de ladite indemnité (qui a priori doit être réévalué selon la valeur du bien au jour de la vente).

Pour la valeur de l'usufruit, le barème fiscal ne s'impose pas légalement, il est utilisé par facilité. En cas de désaccord sur la valeur de l'usufruit, il faut utiliser le barème économique.

Si le bien est vendu après le décès de votre mère, son usufruit sera éteint, et vous hériterez de sa moitié du bien (mais aussi de sa dette d'indemnité de réduction si elle n'est pas encore payée). Le prix de vente sera partagé 2/3 pour vous (déduction faite des 2/3 de l'indemnité le cas échéant) et la moitié du surplus pour chacun des deux autres.

Par ludwid7

Bonjour, j'avais effacé le message précédent car sans réponse de votre part j'avais compris que les chiffres était interdit (désolé).

j'ai juste une petite question concernant mon sujet si vous voulez bien repondre

La dette de l'indemnité de réduction n'a pas été payer; je voudrais savoir comment est ce qu'elle sera réduit (réglée) lors de la vente immobilier ?

est ce qu'elle sera déduit sur la somme de la moitié de la donation du bien immobilier ou sur la valeur de l'usufruit de l'autre moitié du bien immobilier ?

je vous vous remercie par avance de m'éclairer dans cette situation complexe.

Par Rambotte

Je ne vois aucun problème avec la visibilité en public des valeurs. Cela permet de vérifier les calculs.

C'est l'anonymat (identités, localisation) qui est important de respecter quand on publie un document.

Je crois comprendre que la réduction a été formellement demandée, voire même que son principe a été accepté (quels sont les documents signés par la conjointe survivante qui mentionnent la réduction ?)

Donc a priori, il n'est plus question de prescription de l'action en réduction.

Dès lors, l'indemnité de réduction est payable au partage, ce dernier se réalisant par le partage du prix de vente.

Pour valoriser l'indemnité de réduction, il faut calculer quelle quotité de droits de propriété est excessive par rapport à ce qui était autorisé. L'indemnité de réduction est la valeur au moment du partage de cette quotité.

A priori, dans votre cas, le cumul de sa donation d'une moitié du bien, et du legs de l'usufruit de l'autre moitié, conduit à un excédent égal à la nue-propriété du quart du bien.

La masse de partage entre les 3 héritiers serait donc la valeur de la moitié de la nue-propriété du bien (reçue en héritage) augmentée de la valeur du quart (indemnité), donc la valeur des 3/4 de la nue-propriété. (Comme s'il n'y avait pas eu donation entre vifs, et qu'une libéralité entre époux avait conféré la quotité spéciale mixte 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit.)

Notons toutefois que pour calculer l'excédent et la réduction, il faut prendre toute la masse successorale (les autres biens), pas se contenter de faire des calculs sur le seul bien immobilier.

Mais en première approche, du vivant de la conjointe survivante, chacun des 3 héritiers devrait recevoir sur le prix de vente un quart de la valeur de la nue-propriété.

Par ludwid7

Merci pour votre réponse.

pour clarifier je vais vous recopier le projet du notaire de la succession.

sur une base total de succession de la maison en vente : 300787?

"Les droits du conjoint survivant se limitent à 1/4 de cette masse de calcul, savoir $1/4 \text{ de } 300787 = 75196?$

B/Calcul de la masse d'exercices :

-Masse de calcul = 300787?

-Moins réserve héréditaire = 225590?

Soit un total de 75196?

Les droit légaux du conjoint survivant sont de 75196?.Toutefois en présence de libéralités, aucun cumul n'est possible entre les deux. Les libéralités consenties au conjoint s'imputent sur ses droits légaux. Si ces libéralité excèdent les droits légaux, le conjoint survivant à droit de les conserver dans la limite des tois quotité disponibles permise (article...) savoir :

-La quotité disponible ordinaire

-La totalité en usufruit

-Le 1/4 en pleine propriété et les 3/4 en usufruit.

La Quotité disponible ordinaire étant totalement épuisée par la libéralité au profit du conjoint survivant, le testament olographe est caduc.

C/ Imputation des libéralités sur les droit légaux et pour le surplus dans la limite de 1/4 en PP et 3/4 en usufruit:

Le conjoint survivant a ses droits légaux, soit un quart 75196?.

Il résulte de l'imputation de sa libéralité de 150 000? que le conjoint a pu recevoir du défunt sur ses droit légaux, un excédent de 74 803? en pleine propriété. Toutefois, en application de l'article, le conjoint bénéficie de sa libéralité à condition qu'elle ne dépasse pas l'une des trois quotités prévues par le dit article. En l'occurrence, la quotité disponible la plus avantageuse pour le conjoint survivant est 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit.

La libéralité pouvant alors s'imputer subsidiairement les 3/4 en usufruit représentant la réserve héréditaire globale. Les 74803? sont réductible qu'à la hauteur de la nue-propriété de la réserve globale soit 70% = 52362? .

En application de l'article, le conjoint survivant doit une indemnité de réduction de 52362?, soit pour chaque enfant 17454?.

D/ Droits de chacun des héritier :

Droit du conjoint survivant :

- la totalité en usufruit des bien existants

-Moins son indemnité de réduction 52362?

Droit de chacun des enfants :

- à 1/3 de la nue-propriété des bien existant (+/- 1/3 en Nue-propriété de la moitié de la maison)

- + 1/3 chacun de l'indemnité de réduction, soit 17454?

voilà, j'espère n'avoir rien oublié, et tout juste d'avoir fini d'écrire, je viens de recevoir un appel de l'agence pour me dire qu'il y a une proposition de la maison pour 210000 ? en vue d'énormes travaux à effectuer.

Donc, les calculs vont encore changés, c'est vraiment très complexe! En tout cas, je vous félicite pour votre bonne connaissance professionnelle.

Dans l'attente de vous lire je vous souhaite une bonne journée.

Par ludwid7

Je reviens vers vous, comme je l'ai dit dans le précédent message Nous avons eu une proposition d'achat de la maison à 200000?.

avant de signé le compromis, je voulais être sûr du calcul que j'ai fait pour la répartition entre héritier.

Sur la base de 200000?, j'ai calculé comme suit :

Comme il y a une donation, j'ai calculé d'abord la réduction d'indemnité :

$1/4 \text{ de } 200000? = 50000?$

$100000 - 50000 = 50000$

$50000 - 70\% = 15000$

$50000 - 15000 = 35000$

indemnité de réduction 35000

A cela je divise par 3 enfants la somme de 35000 = 11666

l'indemnité de réduction par enfant est de 11666?

Sur le calcul de la donation :

$100000 \times 70\% = 70000?$

$70000/4 = 17500$ (part de chacun de nous 4)

$17500 + 11666$ (indemnité) = 29166 ?

Chaque enfant recevra 29166?

Ma maman recevra 100000? sur la moitié de la maison de la donation + 12502? (somme lui revenant sur le restant de l'autre moitié de la maison après calcul de l'indemnité de réduction et sur le partage).

Ainsi, si j'additionne le tout, cela revient à 200000?.

Merci de bien vouloir me dire si mes calculs sont bons.