Vente bien immobilier démembré avis différents de notaires

Par Claude S

Bonjour
Un notaire gère la succession de mon beau père, laissant son épouse mariée sous la séparation de bien, avec une donation au dernier vivant, ainsi que 4 enfants.
Ma belle mère a donc l'avantage de profiter, suite à la donation au denier vivant de 1/4 de pleine propriété et de 3/4 en usufruit.
Pour des raisons de fiscalité importante de la succession, ma belle mère (âgée de 87 ans) jugeant sa résidence bien trop grande pour elle, et ses 4 enfants ont décidés de vendre le seul bien immobilier de la succession.
Le notaire a expliqué à ma belle mère qu'elle a le droit de garder la totalité du montant de la vente de ce bien, suite à la donation au dernier vivant, qu'elle aura le droit de tout dépenser si bon lui semble et que ses enfants hériteront a son décès de ce qu'il restera, sans fiscalité.
Je trouve cela très surprenant, j'en ai parler à un autre notaire qui m'a expliqué que le notaire qui gère la succession mélange tout, et qu'en cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue propriété d'un bien, c'est l'article 621 du code civil, et que le prix se repartie entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droit, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.
Je ne sais plus qui croire, pouvez vous me donner votre avis
merci d'avance.

Par JackT

Bonjour,
Le second notaire à raison, dans l'acte de vente l'usufruitier vend son usufruit,
Le principe est donc la répartition du prix de vente entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.
Par exception, les parties PEUVENT décider conjointement de reporter l'usufruit sur le prix de vente,
en creant un quasi-usufruit

Par Claude S

Merci pour votre réponse.
Suite au conseil du deuxième notaire, j'ai évoqué l'article 621 au notaire qui gère la succession, mais il ne veut rien entendre, pour lui, ma belle belle ayant 100 % d'usufruit donc peut unilatéralement et sans l'accord des nue-propriétaires utiliser à son souhait l'intégralité du montant de la vente, il campe sur sa position avec beaucoup d'aplomb.
Il a même repris rendez vous avec ma belle mère pour lui confirmer son droit de garder l'intégralité du montant de la vente, cela devient complexe.
A part prendre le deuxième notaire pour représenter mon épouse lors de la vente, que peut on faire ?

Par Isadore

Bonjour,

Comme vous le dites, à part prendre un second notaire ou un avocat...

Mais n'y a-t-il pas une incompréhension quelque part ? La première chose serait de lui demander comment il justifie que l'argent issu de la vente de la nue-propriété soit remis en intégralité à l'usufruitière et pas réparti entre les nus-propriétaires.

Au moment du décès, à qui appartenait cette maison ? Au défunt dans son intégralité ?

Y a-t-il eu un partage des biens du défunt ?

Par JackT

Si vous vendez faites vous représenter par le second notaire, qui semble nettement plus compétent

Conseillez au notaire en charge du dossier de consulter son CRIDON (centre de documentation)

L'usufruitière vend son usufruit
le nu propriétaire sa nue propriété chacun encaisse sa part

INSISTEZ

Par Claude S

Le notaire justifie que la vente serait remis en intégralité à l'usufruitière, par le fait de la donation au dernier vivant, et il impose cela avec beaucoup de fermeté.
Au moment du décès, le bien immobilier appartenait à 100% à mon beau père (donation du vivant de son père), ma belle mère mariée en séparation de bien, n'avait pas de bien immobilier.
L'acte de notoriété vient d'être signé, et prochainement se réalisera l'inventaire du mobilier avec un commissaire priseur.

Par JackT

Rien à voir
La donation porte sur l'usufruit du bien ,personne ne discute et personne n'oblige l'usufruitière à vendre.
Si elle décide de vendre son usufruit à un prix, fonction de son age
A mon avis si le notaire remet la totalité du prix à l'usufruitier sans votre accord, il engagerait sa responsabilité professionnelle
voici d'ailleurs le texte de 621 du code civil dont vous a parlé le second notaire (le bon) qui est très clair
Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 29 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits,
"sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix."

Par Claude S

Nous n'en sommes pas encore à l'acte de vente, plusieurs promoteurs travaillent encore sur les projets possibles sur la totalité des parcelles et habitats.
Apparemment, le notaire n'a pas le droit de remettre la totalité du prix à l'usufruitier sans l'accord des 4 propriétaires, mais comment peut on l'empêcher d'en faire à sa guise, et de communiquer de mauvais conseils à ma belle mère ?
Malgré mes insistances, et le texte sans évoque de l'article 621, il ne veut pas changer d'avis, que peut on faire.
Seule solution, prendre le second notaire pour défendre les droits de mon épouse, avec malheureusement des frais d'honoraires additionnels.
C'est incroyable qu'un notaire puisse en faire à sa guise sans appliquer les articles du code civil, comment peut on l'arrêter ?
De plus, comme souvent dans des successions, d'énormes tensions familiales viennent compliquer les relations entre frères et soeurs, et le notaire en rajoute beaucoup trop dans ses propos, bref rien n'est simplifié.

Par JackT

Faites vous représenter à la vente par l'autre notaire, ça n'entrainera pas de frais supplémentaires ils doivent partager les honoraires de la vente
le dossier de succession il intervient seul
mais la vente est autre chose

Par Isadore

Bonjour,

N'y aurait-il pas une clause particulière dans la donation entre époux ? J'ai vu passer le cas d'une clause stipulant qu'en cas d'aliénation du bien, le démembrement sera reporté sur le bien acquis en remploi. Voir cet arrêt du Conseil d'Etat : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000043328492

"L'acte de donation partage du 16 mars 2007 prévoyait le remploi du produit de la vente des titres avec report des droits des usufruitiers sur les biens nouvellement acquis."

A ma connaissance une telle clause est légale, et dans ce cas l'usufruitière du bien aurait le quasi-usufruit du prix de vente. Point à vérifier avant de taper sur le premier notaire...

Par JackT

Il s'agissait d'une donation partage réalisée par les deux parents portant sur un portefeuille de valeurs mobilières
il est vrai que dans une donation d'un bien nue-propriété, une clause prévoyant qu'en cas de vente ultérieure du bien donné, le choix d'en réinvestir le prix de vente (et de continuer ainsi à en percevoir les revenus) ou de partager ce prix entre usufruitiers et nus-propriétaires est possible,
mais nous sommes en présence d'une donation au dernier vivant de biens futurs, les donations "entre époux" établies par les notaires sont toutes sur le même modèle (Fiducial ou Genapi), il suffit de prendre connaissance dudit acte.