Vente Succession indivis

Par MercierFJ

Bonjour,

Il s'agit de la maison de famille de mes grands parents qui ont eu 4 enfants. Un des enfants n'était plus dans la maison car il avait vendu sa part aux autres.
Mon oncle, célibataire, sans enfant, décède en dernier.
Au dèces, on apprend qu'il a donné par testament sa part au cousin qui n'était plus dans la maison; il s'occupait de lui.
Après, on apprend que ce cousin a refusé le legs puis après encore a refusé la succession.
Le notaire de la succession ne nous a pas communiqué de documents de la succession de mon oncle.
Aujourd'hui, nous avons trouvé un acheteur.
Le notaire dit que les documents de la succession de l'oncle ne sont pas nécessaires pour signer le compromis de vente.
Entre temps, une cousine est décédée et on ne sait pas comment calculer la part de chacun des propriétaires aujourd'hui.

D'avance merci pour votre aide

Par Rambotte

Bonjour.

Si pour chacun des indivisaires décédés, leurs héritiers sont exclusivement parmi les autres indivisaires, la signature d'un compromis de vente devrait valoir acceptation tacite de leurs successions.

Pour calculer les parts de chacun, il faut refaire l'historique des héritages (et des ventes de droits indivis), et appliquer les lois successorales à chaque décès (ou les testaments acceptés), en fonction des éventuelles renonciations.

Par MercierFJ

Bonjour,

Merci davoir repondu rapidement.

Par rapport a votre premier paragraphe:
La succession de mon oncle, celibataire sans enfant nfant avait certainement un heritier qui netait pas indivisaire /car sa mere avait vendu sa part/ puisqu'il il a refusé la succession de mon oncle.
La derniere succession en date, cousine mariee avec enfants, a des heritiers qui netaient pas dans
l'indivision avant les 2 derniers décès d'indivisaires connus.

Pour calculer les parts actuelles de l'indivision, je nai que la répartition apres le deces d'avant encore, avant les annees 2000.
Cest compliqué.

Par Rambotte

Faites nous la description de la famille depuis les grands
parents, avec la chronologie (datée) des décès et des ventes.

En partant des grands-parents vivants, propriétaires (un seul ou les deux) du bien qui doit être vendu.

Pour déterminer, à chaque décès, qui sont les héritiers (l'époux peut être héritier), en précisant s'il y a un testament (ou

une donation entre époux) ou une renonciation.
On ne peut pas faire autrement.

Par MercierFJ

Bonjour,

Merci Rambotte.
Je comprends bien tout ce qu'il faut comme infos pour faire le calcul recherché et je ne les ai pas.

J'ai une répartition de l'indivision après décès de mon oncle, donné par le clerc de notaire dans un courriel de 2021 je crois, répartition qui tient compte du refus de succession d'un de ses héritiers et qui dit que je suis héritier avec mes autres cousin(e)s ! Ma cousine décédée après mon oncle est dans cette répartition puisqu'elle n'était encore vivante.
Le notaire qui a fait le compromis de vente est celui de la succession de mon oncle et la répartition de son compromis de vente n'est bien sur pas la même que celle communiquée par son clerc il y a 3 ans.
Il ne me communique pas les documents de la succession avant la signature du compromis car il dit que c'est pas obligatoire.

Est ce que je peux signer le compromis sans crainte ? parce que vous m'avez dit que j'accepte tacitement la succession de mon oncle et je ne sais pas grand chose de son héritage.

bonne journée

Par Rambotte

J'ai beaucoup de mal à croire que vous ne pouvez pas décrire au moins un enchaînement chronologique des décès ni qui a eu combien d'enfants parmi les décédés. Ou alors vous avez complètement coupé les ponts avec la famille ?

Par MercierFJ

Je pensais que vous aviez besoin de plus de renseignements...

Voici un descriptif grands parents, enfants, petits enfants avec le nombre d'enfants et l'ordre des évènements.

grand mère /grand père, décédés avant leurs enfants
4 enfants: A, B, C, D
B vend sa part à A, C, D.

1er décès: A, veuve avec 3 enfants
2ème décès (1998): D, veuve avec 2 enfants
3ème décès(2019): C, célibataire sans enfant, testament en faveur d'un enfant de B.
2021, décès d'un enfant de A, mariée avec enfant.

Par Rambotte

Déjà, ça permet de clarifier, et de faire des calculs sous réserve d'hypothèses simples (mais vous n'avez pas précisé si B était décédé et combien il a d'enfants).

Par exemple, les grands-parents n'ont pas privilégié un ou des enfants.
Dans ce cas, l'indivision commence par être en égalité 1/4 chacun (A, B, C, D).
Si B a vendu à égalité sa part aux autres, l'indivision devient 1/3 chacun (A, C, D).

Au décès de A, si la veuve n'a pas privilégié un enfant, chacun des trois a 1/9.
Au décès de D, si la veuve n'a pas privilégié un enfant, chacun des deux a 1/6.
Au décès de l'oncle C, le testataire enfant de B renonce à son legs, puis même à la succession (on en infère que B est décédé, sinon son enfant ne serait pas héritier, et "un enfant de B" laisse entendre qu'il y en a d'autres). Il faudrait savoir si cet enfant de B a des enfants.

Donc le 1/3 de C est partagé en 3 :
- 1/9 pour les 3 enfants de A, donc 1/27 chacun
- 1/9 pour les 2 enfants de D, donc 1/18 chacun
- 1/9 pour les héritiers de B, répartition à déterminer

Enfin, le 1/27 de l'enfant de A est transmis à son enfant et à son mari, répartition à déterminer.
Ce décès ne modifie pas les droits indivis des enfants de B et D, ainsi que des autres enfants de A.

Par MercierFJ

Rapidement Rambotte , je vous apporte les précisions que je peux donner et une rectification.

B, oui, est décédé, je pense entre A et D.
et rectification: il a un seul enfant qui a 3 enfants (et ils ont tous refusé la succession)

et oui, après la sortie de B de l'indivision, A, C et D avaient chacun 1/3

Par Rambotte

Ah, puisque toute la descendance de B a renoncé à la succession de C, elle est divisée entre A et D

Donc le 1/3 de C est partagé en 2 :
- 1/6 pour les 3 enfants de A, donc 1/18 chacun
- 1/6 pour les 2 enfants de D, donc 1/12 chacun

Donc après le décès de C :
- chacun des 3 enfants de A a 1/6 (total 1/2)
- chacun des 2 enfants de D a 1/4 (total 1/2)

Le 1/6 de l'enfant de A est transmis à ses ayants-droit sans modification des parts indivises des autres.

Par MercierFJ

Merci beaucoup rambotte pour votre calcul.

Tous les cousin e s ne sont pas tous restés en contact et un seul est sur place (celui qui a refusé la succession).

Quel élément que je ne connais pas pourrait changer la repartition des enfants de A et de D ??

(Le 1/6 de la part enfant de A décédée a été transmise a son fils unique.)

Par Rambotte

Au moment des décès de A et D, un testament de A et D.

Sans testament de l'enfant de A, son 1/6 est transmis aux deux ayants droit : le fils unique et le conjoint survivant (le plus probable le conjoint ayant l'usufruit du 1/6, et l'enfant ayant la nue-propriété du 1/6).
Avec un testament de A, ce 1/6 peut revenir à n'importe qui, un étranger, un autre enfant de A ou de D, ou simplement dans d'autres proportions entre le mari et l'enfant.

Par MercierFJ

bon, je ne comprends plus trop si ce n'est qu'il manque manifestement des éléments pour vérifier la répartition du compromis!
Je pensais que le 1/6 du fils unique de l'enfant de A décédée était parce qu'il l'avait hérité de sa mère (la succession de C n'est pas encore faite)?!
mais pour les autres enfants de A, ça ne correspond pas
coté D, il n'y a pas de testament.

bon, je viens de modifier 2 fois ce message car je me mélange un peu les pinceaux.
Du coup, ma question est : si la répartition donnée dans le compromis n'est pas correcte, est ce que cela peut empêcher la vente ?

Par MercierFJ

Bonjour,

Avec vos explications et calculs, j'ai peut être trouvé les détails de la répartition en /36 du compromis:

* 2 enfants de D est comme vous avez dit.
* le fils de l'enfant de A qui est décédé: nu propriété de la part de sa mère et part entière de C
(son père a usufruit de la part de sa femme)
* les 2 autres enfants de A n'ont pas la même part (je crois savoir pourquoi maintenant) mais leurs 2 parts + celle du fils de l'enfant de A décédé fait ce que vous avez dit.

ça vous semble correct ?

bonne journée

Par Rambotte

Il suffit que A ait fait un testament pour que ses trois enfants n'aient pas la même part à l'issue de sa succession.

J'avais écrit (je viens de corriger une coquille) : "au décès de A, si la veuve n'a pas privilégié un enfant, chacun des trois a 1/9".
Par exemple, un peut avoir 1/6 et les deux autres 1/12, total 1/3, part de A.
Ensuite, rien ne change de ce qu'ils recueillent dans la succession de C.

Par MercierFJ

Vous avez raison: pour les enfants de A, un avait 1/6 de la maison et les 2 autres 1/12 chacun (soit 1/3 au total).
Et c'est 1/12 qui a ete reparti sur le fils unique et le mari.
Le 1/18 (part de chaque enfant de A dans la succession de C) a ete transmis en entier au fils (et rien au mari).
Cest ça qui etait difficile a comprendre dans tous ces chiffres.
Bon week end

Par Rambotte

On peut reprendre tous les calculs, et les faire en 36ièmes.

Chronologiquement, en partant de la situation où A, C et D possèdent chacun 1/3 = 12/36.

1) A décède, 3 enfants A1, A2 (qui décèdera) et A3 ; A1 recueille une moitié et les deux autres un quart chacun selon le testament de A.
A1 possède donc 6/36, et A2 et A3 possèdent chacun 3/36.

2) B décède, 1 enfant B1, pas d'impact sur la propriété du bien.

3) D décède, 2 enfants B1 et B2. B1 et B2 possèdent donc chacun 6/36.

4) C décède sans enfant et avec B1 comme légataire, qui renonce au legs. Puis renonce en tant qu'héritier, ainsi que ses descendants. La part de C se divise en 2 dans les branches "A" et "D" (donc 6/36 par branche), puis à égalité dans chacune des branches.

Donc A1, A2 et A3 recueillent 2/36 chacun, et D1 et D2 recueillent chacun 3/36.

En joignant les parts déjà acquises par succession antérieure et celle reçues dans la succession de C :
A1 possède 8/36 (6+2=8)
A2 et A3 possèdent chacun 5/36 (3+2=5)
D1 et D2 possèdent chacun 9/36 (6+3=9)

5) A2 décède avec enfant A21 et conjoint survivant A2C. Ses 5/36 sont transmis à A21 en nue-propriété et à A2C en usufruit.

Il n'y a pas lieu de ne transmettre au mari l'usufruit que d'une partie de la part de A2.

Par MercierFJ

Bonsoir,

Merci pour tous ces calculs.

Dans le compromis,

A21 a 2/36 en nue-propriété + 3/36 en pleine propriété.
A2C a 2/36 en usufruit.

A votre avis, faut il le corriger ?

Par Rambotte

Ce ne serait pas l'inverse ?
A21 ayant 3/36 en nue-propriété et 2/36 en pleine propriété
A2C ayant 3/36 en usufruit
Car ce serait le résultat si, en fait, A2 était décédé avant C.
Vous êtes certain de l'ordre des décès ? Ou le notaire s'est trompé sur l'ordre des décès ?

Par MercierFJ

Bonjour,

Vous avez raison, j'ai inversé les chiffres !
Pour l'ordre des décès, pas de doute, un bien avant le covid et l'autre pendant.

Une erreur de parts dans le compromis de vente peut avoir quoi comme conséquence ?
/un seul des propriétaires est concerné par cette différence et vu le prix de vente de la maison, en euros ça ne doit pas changer grand chose/

Bon dimanche

Par Rambotte

A mon avis, pas d'effet sur le principe de la vente, puisque tous donnent leur accord.
En revanche, un effet sur le partage du prix, et cela ne concerne que les vendeurs.
Il serait bon de signaler l'erreur au notaire, ou alors d'obtenir une justification de l'absence d'erreur.

Il faut dire, à l'appui de l'erreur, qu'au décès de A2, C était déjà décédé, donc que A2 avait déjà hérité des 2/36 dans la succession de C, et était donc indivisaire à hauteur de 5/36. Le veuf doit donc être usufruitier de 5/36.

Par MercierFJ

Bonjour,
Merci à vous Rambotte. Je comprends mieux maintenant.
Je vais faire comme vous le dites, signaler une éventuelle erreur dans le calcul des parts.
Pour l'instant, pas d'accord de donné.
J'ai une question: depuis que B1 a refusé la maison, les autres neveux nièces n'ont pas reçu de document officiel de la succession de l'oncle (les infos au téléphone très difficiles à avoir) , est ce "normal" ?