Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Succession de mon père

Par LAB10

Bonjour à tous,

Voilà, j'aimerais avoir des éclaircissements sur les choses à faire concernant la succession de mon père décédé en 2014.

Mon père est décédé en 2014. Ma mère est devenue Usufruit de la maison et mon frère et moi nu propriétaire de 1/2 chacun.

J'aimerais aujourd'hui sortir de la nue-propriété et devenir plein propriétaire de la parti que je possède pour que je puisse faire des travaux de construction.

J'aimerais savoir les démarches à effectuer pour que je puisse sortir de cette indivision avec mon frère.

La maison n'a pas encore été partagée, donc il faudra faire appel à un notaire et géomètre pour le partage ?

Sous l'accord de ma mère pour renoncer à son usufruit que doit, elle faire ?

Je vous remercie d'avance de votre aide.

Par Isadore

Bonjour,

Pour le moment, vous possédez 50 % de la nue-propriété de l'ensemble du bien. Si vous souhaitez procéder à un partage en lots, il va en effet falloir faire appel à un notaire et un géomètre. Selon la configuration des lieux, il sera peut-être nécessaire de créer une copropriété.

Si les lots ne sont pas de valeur égale, il faudra que le frère lésé verse une soulte (somme d'argent) à l'autre pour compenser.

Si votre mère veut vous faire don de l'usufruit de votre lot, il va falloir un acte authentique rédigé par le notaire.

Vous pouvez aussi racheter la part de nue-propriété de votre frère.

Par LAB10

Bonjour Isadore,

Merci de votre retour et explications claire.

La donation de usufruit de ma mère est gratuite si la valeur du dons ne dépasse pas 150K ? Il y aura juste les frais d'acte authentique a régler au prêt du notaire ?

En étant nu propriétaire puis je faire des travaux de construction sous l'accord de Usufruit ?

Merci,

Par Isadore

Bonjour,

L'abattement sur une donation entre parent et enfant est de 100 000 euros. Avec une donation de 150 000 euros vous aurez des droits à payer sur les 50 000 euros.

Il y aura en plus des "frais notaire" incluant les honoraires du notaire, mais aussi les taxes et droits liés à la mutation immobilière. Le notaire pourra faire un devis.

Il n'y a aucun problème pour faire des travaux avec l'accord de l'usufruitière. Tant qu'il y a indivision sur la nue-propriété, l'accord de votre frère peut être requis.

Par janus2

J'aimerais aujourd'hui sortir de la nue-propriété et devenir plein propriétaire de la parti que je possède pour que je puisse faire des travaux de construction.

Bonjour,
Qu'entendez-vous par "des travaux de construction" exactement ?

Par Rambotte

Attention, votre mère est devenue usufruitière de la succession et chaque enfant est nu-propriétaire de la moitié de la succession.

Si la maison fut propriété de votre seul père, alors la succession concerne effectivement toute la maison.

Mais si elle fut propriété du couple, alors la succession ne concerne qu'une moitié de maison. L'autre moitié reste la propriété de votre mère.

Comme c'est une erreur communément commise, je préfère attirer l'attention sur ce point, pour que vous ne vous mépreniez pas sur la hauteur de vos droits.

Et puis vous semblez mélanger deux choses : 1) sortir de l'indivision, donc en nue-propriété, avec votre frère (et peut-être votre mère selon ce qui est dit plus haut), et 2) devenir plein propriétaire de votre part, ce que vous désignez improprement par "sortir de la nue-propriété".

Pour qu'une maison soit partagée en lots, encore faut-il qu'elle soit partageable. En général, la sortie de l'indivision d'une maison se fait par un rachat de parts.

Par LAB10

Bonjour Janus2 et Ramblotte,

Quand je parle de travaux de construction je parle de : construire une maison.

La maison est édifié sur une parcelle de terrain de plus de 400M2

Ce que je souhaite c'est le partage en lots 200M2 a mon frère et 200M2 pour moi. (si bien sur cela est possible)

Selon le denier acte signé après la mort de mon père il est stipulé que notre mère est usufruitiere de la totalité et mon frère et moi nu propriétaire du 1/2 chacun.

La maison fut propriété de mon père.

Par Rambotte

OK. Car dans une telle description des droits et des proportions, elle s'applique toujours à ce qui dépend de la succession, pas forcément aux biens physiques.

Donc il faut toujours se référer à la propriété avant décès : propriété unique, propriété d'un couplé... pour bien déterminer ce qui dépend de la succession.

Dans le partage projeté, il est possible que votre frère, qui va recevoir la majorité de la valeur du bien (la parcelle construite), ne soit pas capable de vous verser une soulte.