



## Vente d'une maison suite succession bloquée

-----  
Par miguel

Bonjour,  
Ma mère est décédée en avril 2022.

J'ai 2 frères et 2 soeurs.

La succession de ma mère est bloquée (mes frères et soeurs ne veulent pas signés la succession de ma mère).

Je suis l'unique nu-propiétaire de la maison et mes parents usufruitiers (mon père habite la maison).

Puis-je vendre la maison au décès de mon père (dernier usufruitier) si les 2 succession sont bloquées ?

Merci de votre retour

Cordialement

-----  
Par Rambotte

Bonjour.  
On ne peut pas signer une succession, une succession n'étant pas un document. On ne peut signer qu'un document.  
Quel est le document que vos cohéritiers refusent de signer ?  
Pour qu'on comprenne la nature exacte du blocage.

Nous comprenons que vous avez reçu le bien par donation avec réserves d'usufruits aux profits de vos parents donateurs, jusqu'au second décès.

Vous pourrez vendre le bien au décès de votre père, mais le consentement de votre fratrie à cette vente sera recherché pendant les 5 années qui suivront le décès, délai de prescription de l'action en réduction.

Ce consentement est destiné à protéger votre acquéreur de la poursuite contre lui, tiers détenteur du bien donné puis revendu, d'une action en réduction faite contre vous, où vous seriez insolvable pour payer une indemnité de réduction.

L'acquéreur aura le droit de se passer du consentement de votre fratrie, mais le notaire lui fera signer une reconnaissance d'avoir été dûment informé des risques qui pèsent sur lui s'il décide d'acquérir sans ce consentement.

Le but du notaire étant de se protéger de voir sa responsabilité civile professionnelle engagée pour défaut de conseil d'avoir accepté une vente sans le consentement de la fratrie cohéritière du vendeur.

Dans la pratique, je ne pense pas que les acquéreurs prennent le risque d'acquérir sans ce consentement. Et dans la pratique, les notaires font comme si le consentement était juridiquement obligatoire, sans proposer à l'acquéreur une décharge.

-----  
Par miguel

Bonjour,  
Le document qu'ils ne veulent pas signés est la déclaration de succession de ma mère  
Cordialement

-----  
Par Rambotte

La déclaration de succession n'est qu'un document à portée fiscale. Rien n'est bloqué, de ce seul fait.

D'ailleurs, rien ne vous empêche a priori de faire une déclaration seul, et payer les droits de succession pour le compte de la succession. Pour éviter les pénalités si la succession est taxable (et d'ailleurs, votre part est peut-être taxable si votre donation est fiscalement rappelée, et donc votre abattement non reconstitué).

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F80>

Et vous êtes déjà propriétaire (nu) du bien, de toute façon.

-----  
Par miguel

Merci pour votre réponse précise.

Ai-je le droit de louer la maison pendant le délai de prescription de l'action en réduction ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement

-----  
Par Rambotte

Vous aurez le droit de mettre en location le bien, mais attention, si la donation fut en avance de part, la donation est rapportable, et les fruits des biens soumis à rapport sont dus à compter de l'ouverture de la succession (article 856).

A priori, si la donation est hors part, non rapportable, les fruits ne devraient pas être dus, sauf semble-t-il pour une réduction en nature (article 928).

-----  
Par miguel

Pour éventuellement débloquent la succession, ne serait-il pas intéressant de les sommer à opter (article 771 du code civil) par voie d'huissier ?

-----  
Par Rambotte

Peut-être, mais pas forcément.

Vous avez parlé de refus de signer la déclaration de succession.

Mais l'acte de notoriété a-t-il été signé ? Cet acte comportait-il des clauses supplémentaires d'acceptation de la succession ?

Et le fait d'être certain que les héritiers ont accepté la succession n'empêchera pas le blocage. Blocage de quoi, d'ailleurs ?

Dans le traitement d'une succession, il y a l'acte de notoriété, la déclaration de succession, et le cas échéant l'attestation immobilière après décès pour la mutation de propriété des biens immobiliers dont le défunt était propriétaire à son décès, pour tout ou partie.

Il en résulte une indivision successorale, qui peut être partagée (ne pas confondre succession et partage).

-----  
Par miguel

D'après le notaire, la déclaration de succession de ma mère n'a pas été envoyée au centre des impôts vu le blocage.

Uniquement une déclaration partielle a été envoyée par le notaire pour payer les droits sur les assurances-vie.

L'acte de notoriété n'a pas été signé.

Une des mes sœurs ne veut pas signer car elle a une indemnité de réduction importante à payer.

Cordialement

-----  
Par Rambotte

Ah bon, elle aussi était donataire, qui plus est hors part, ou bien elle est légataire de votre mère ?

Je m'attendais à ce que ce soit vous qui deviez indemniser les autres.

Notez que vous vous contrefichez qu'elle signe ou pas. Si elle doit une indemnité en réduction, vous l'assignez en réduction.

Notez que l'acte de notoriété ne fait qu'indiquer les personnes ayant vocation à se dire héritier, et qu'il n'y a aucune obligation que tous les héritiers signent (dès lors que l'acte ne renferme aucune clause d'acceptation).

-----  
Par miguel

#### EXTRAIT DECLARATION SUCCESSION MERE

\*\*\*\*\*

Il a été reçu par Maître xxxxxxxxxxxx en date du 1er décembre 2014, une donation au profit de Monsieur xxxxx Daniel d'un montant de 106.811 Euros. Celle-ci étant en avancement de part successorale, elle vient s'imputer sur sa part de réserve pour un montant de 54.062 Euros et le surplus, soit la somme de 52.749 Euros s'impute sur la quotité disponible.

Aux termes du même acte, il a été fait donation au profit de Madame xxxxx Patricia d'un montant de 197.902 Euros. Celle-ci étant en avancement de part successorale, elle vient s'imputer sur sa part de réserve pour montant de 80.062 Euros et le surplus, soit la somme de 117.840 Euros, s'impute sur la quotité disponible. Le montant total des donations excédant le montant de la quotité disponible, il y aura lieu à réduction, dont le calcul est ci-dessous.

Le montant de l'indemnité de réduction due par Monsieur xxxxx Daniel est de 38.988,00 Euros  
Le montant de l'indemnité de réduction due par Madame xxxxx Patricia est de 45.664,00 Euro

\*\*\*\*\*

Dans l'extrait, je suis Daniel et ma soeur Patricia.

Effectivement, je dois indemniser les autres.

Je peux payer l'indemnité de réduction par contre ma soeur ne le peut pas.

Vous mettez dans votre réponse 'qui plus est hors part' mais ces donations SIMPLES sont 'en avancement de part successorale'.

Puis-je l'assigner en réduction dès maintenant ou lors de la succession de mon père ?

Cordialement

-----  
Par Rambotte

Comment se fait-il que vous avez des parts de réserve différentes ? Tous les enfants héritiers réservataires d'un défunt ont la même part réservataire !

S'agissait-il d'une donation-partage, où seuls deux héritiers sur cinq ont participé ? Ou de deux donations simples ? Vous semblez affirmer qu'il s'agissait de donations simples.

S'il s'agit de donations simples, ni vous ni elle ne devez des indemnités de réduction. Vos donations sont en avance de part et seront simplement rapportables à la masse de partage, pour leur valeur au jour du partage (lequel peut se faire après le décès de votre père, le partage ne se prescrivant pas). En revanche la donation-partage n'est pas rapportable au partage, même spécifiée en avance de part (cette spécification ne sert qu'aux imputations).

Les calculs d'imputation ne servent que pour calculer la quotité restant disponible au décès pour les legs, et pour calculer les indemnités de réduction dues par les donataires hors part successorale (indemnités qui rejoignent la masse de partage), ou effectivement en cas de donation-partage.

-----  
Par miguel

Je certifie que ce sont des donations simples car les biens ont été réévalués.

Puis-je vous envoyer en Privé le projet de déclaration de succession ?

Merci

-----  
Par Rambotte

Oui, en plus, dans une déclaration de succession, a priori, on ne procède pas au partage, aux rapports et aux réductions : ce n'est pas un acte de partage.

On tient compte des donations fiscalement rappelables pour calculer l'abattement disponible.

Après, je ne suis pas non plus un expert en déclaration de succession, mais clairement, ce qui heurte, ce sont vos réserves différentes \*.

\* Ou alors, il y a eu d'autres donations antérieures, qui se sont déjà partiellement imputées sur vos réserves respectives, ce qui fait que les montants indiqués "part de réserve" doivent se comprendre "reste sur part de réserve" ?

En fait, avec une donation simple en avance de part, on rapporte à la masse de partage la valeur réévaluée de la donation, donc on rapporte, et ce qui s'est imputé sur sa part de réserve, et ce qui s'est subsidiairement imputé sur la quotité disponible, et ce qui est excédentaire sujet à réduction. Voilà pourquoi ces calculs sont inutiles si toutes les donations sont en avance de part.

Les calculs d'imputation ne sont alors utiles que pour savoir quelle part de propriété peut être transmise au conjoint survivant, puisque sa part de propriété est nécessairement prise sur la quotité restant disponible après imputation des donations. Ici, votre père ne peut visiblement recevoir que de l'usufruit, même en présence d'une donation entre époux.

-----  
Par miguel

Je tiens à vous remercier pour vos réponses.

Dernière question:

Je suis le seul nu-propriétaire de la maison, mes parents usufruitiers. Mes parents occupent ce bien en tant que résidence principale.

Ma mère est décédée. Mon père occupe seul ce bien depuis son décès.

Peut-on appliquer l'abattement de 20% sur la résidence principale sur ce bien qui entre dans la déclaration de succession de ma mère ?

Le notaire me répond non. A-t-il raison ?

Bien cordialement

-----  
Par Rambotte

ce sont des donations simples car les biens ont été réévalués

Une remarque : la donation-partage est réévaluée quand tous les héritiers ne participent pas à la donation-partage.

Pour l'abattement de 20%, je ne sais pas répondre.