Succession, héritage conflictuel cause loyer

Par Visiteur

Bonjour,

Mon ami vit depuis trois ans (depuis décembre 2007 jusqu'à présent)dans la maison de sa mère (veuve). Fin 2008, mon ami, sa soeur et leur maman ont décidé, devant notaire et avec l'accord de la maman, que la maison reviendrait à son décès à mon ami et que, en contrepartie, il rachetait la part de sa soeur (en avance sur la succession) et prendrait soin de sa maman tant qu'elle resterait dans la maison (ce qu'il a fait jusqu'à ce qu'elle soit placée en maison de retraite). De avril 2009 au 20 septembre 2010, date de son décès, sa maman a été placée en maison de retraite car totalement dépendante, mon ami et sa soeur étant nommés tuteurs.

Il y a un an, mon ami, qui ne payait pas de loyer à sa mère car elle n'en voulait pas, a téléphoné au notaire pour savoir ce qu'il convenait de faire. Ce dernier a assuré que seule la maman pouvait exiger un loyer et qu'il était donc inutile de mettre de l'argent de côté car la soeur ne pourrait pas l'exiger ensuite. En tant que tutrice, elle aurait pu exiger que mon ami paie un loyer à leur mère,mais elle n'en a rien fait de son vivant. Depuis le placement de sa mère, mon ami a assumé les factures courantes.

Or, lors de la convocation en vue du règlement de la succession par le même notaire qui avait conseillé mon ami, début décembre 2010, la soeur a demandé que les loyers soient remboursés sur 2 ans (alors que la maman n'était partie que depuis 1 an et demi), imposant même un montant de loyer mensuel (entre 600 et 700 euros, arguant que c'est le cours en vigueur). Ce notaire a répondu qu'il établirait la succession en fonction de cette demande! Il fait le contraire de ce qu'il avait conseillé.
Mon ami, peu "paperasse", a signé un papier donnant le droit au notaire de s'occuper de la succession, mais cette dernière n'est pas encore close.

Le montant de la succession n'est pas très élevé(environ 35000 Euros). Mon ami est honnête et paiera s'il le faut, mais il ne veut pas que sa soeur, qui est un peu accrochée à l'argent, profite de la situation pour récolter plus que ce qui devrait lui revenir.

La soeur de mon ami a-t-elle le droit d'exiger ce remboursement? Comment le notaire peut-il revenir sur ce qu'il avait affirmé il y a un an? Existe-t-il une loi ou un précédent qui pourrait départager le frère et la soeur pour ce conflit? Enfin, mon ami peut-il encore demander au notaire de ne pas prendre en compte la demande de la soeur puisque la succession n'est pas close?

Merci pour vos réponses. Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Or, lors de la convocation en vue du règlement de la succession par le même notaire qui avait conseillé mon ami, début décembre 2010, la soeur a demandé que les loyers soient remboursés sur 2 ans (alors que la maman n'était partie que depuis 1 an et demi), imposant même un montant de loyer mensuel (entre 600 et 700 euros, arguant que c'est le cours en vigueur). Ce notaire a répondu qu'il établirait la succession en fonction de cette demande! Il fait le contraire de ce qu'il avait conseillé.
Mon ami, peu "paperasse", a signé un papier donnant le droit au notaire de s'occuper de la succession, mais cette dernière n'est pas encore close.

Le montant de la succession n'est pas très élevé(environ 35000 Euros). Mon ami est honnête et paiera s'il le faut, mais il ne veut pas que sa soeur, qui est un peu accrochée à l'argent, profite de la situation pour récolter plus que ce qui devrait lui revenir.

La soeur de mon ami a-t-elle le droit d'exiger ce remboursement? Comment le notaire peut-il revenir sur ce qu'il avait affirmé il y a un an? Existe-t-il une loi ou un précédent qui pourrait départager le frère et la soeur pour ce conflit? Enfin, mon ami peut-il encore demander au notaire de ne pas prendre en compte la demande de la soeur puisque la succession n'est pas close?

Techniquement, la s?ur ne peut pas exiger le paiement d'un loyer dans la mesure où la mère était seule propriétaire du bien.

Toutefois, votre ami doit rapporter à la succession toutes les libéralités dont il a personnellement bénéficié de sa mère. En conséquence, il convient bien de réintégrer dans la succession le montant des loyers dont votre ami a bénéficié gratuitement.

Si la somme des loyers, plus le testament, portent atteinte à la réserve héréditaire de sa s?ur (1/3 de la succession), alors il devra effectivement lui verser une indemnité de réduction propre à réparer l'atteinte.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Je vous remercie de votre réponse qui fait avancer les choses.

Je souhaiterais juste trois précisions:

- qu'entendez-vous par "libéralités"?
- puisque mon ami doit reintégrer le montant des loyers, doit-il se conformer au tarif indiqué par la soeur ou demander l'expertise du notaire ou d'un agent immobilier (il faudrait payer ce dernier en plus, bien sûr)?
- enfin, combien de mois doit-il rembourser (à partir du moment où il a habité chez sa mère, ou à partir du moment où sa mère a été placée en maison de retraite)?

Bien cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Je souhaiterais juste trois précisions:

- qu'entendez-vous par "libéralités"?

Une libéralité est une donation ou un avantage, ici indirect.

puisque mon ami doit reintégrer le montant des loyers, doit-il se conformer au tarif indiqué par la soeur ou demander l'expertise du notaire ou d'un agent immobilier (il faudrait payer ce dernier en plus, bien sûr)?

Si votre ami conteste le montant du loyer, il peut bien évidemment demander une expertise du bien et n'est nullement tenu d'accepter le chiffre avancé par la s?ur.

enfin, combien de mois doit-il rembourser (à partir du moment où il a habité chez sa mère, ou à partir du moment où sa mère a été placée en maison de retraite)?

Il doit rapporter à la succession l'intégralité des loyers non payés pendant lesquels votre frère a bénéficié de l'appartement.

S'agissant de la somme qu'il devra payer, impossible à dire. Il appartient au notaire de déterminer la somme en fonction

du montant de la réserve de chacun, du montant de l'atteinte opérée et de la réévaluation au moment du partage.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci de vos réponses.

Encore une petite précision: le partage de la maison s'est fait en novembre 2008. Mon ami a reçu par anticipation un quart de la maison et a versé à sa soeur la valeur de son quart à elle (car Mamie était veuve). Est-ce qu'à partir de ce moment-là il n'avait le droit de ne pas payer de loyer? Cela change-t-il les choses?

Je veux juste être certaine car c'est assez compliqué. On croit toujours connaître les choses et, au final, on est confronté à toujours plus de difficultés!

Très cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

Encore une petite précision: le partage de la maison s'est fait en novembre 2008. Mon ami a reçu par anticipation un quart de la maison et a versé à sa soeur la valeur de son quart à elle (car Mamie était veuve). Est-ce qu'à partir de ce moment-là il n'avait le droit de ne pas payer de loyer? Cela change-t-il les choses?

Oui et non.

Oui, cela change les choses dans la mesure où votre ami a hérité d'une partie de l'habitation. Or, cela a pour effet de diminuer le loyer du (un quart, s'il avait un quart de la maison).

Je veux juste être certaine car c'est assez compliqué. On croit toujours connaître les choses et, au final, on est confronté à toujours plus de difficultés!

Je comprends d'autant mieux vu les compétences de votre ancien notaire...

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Décidément, vous êtes très rapide et efficace! Je suis ravie.

Cela dit, j'ai toujours des questions. Dites-moi si cela pose problème...

Je vous expose néanmoins les dernières précisions que j'ai reçues de la part de mon ami (par téléphone car je suis en vacances pour deux semaines à 700km).

D'une part, il vient de m'informer que le montant du total actif de la succession se monte à 64672 Euros.
D'autre part, il m'a précisé que, lors du partage de la maison, il a payé à sa soeur l'intégralité de sa part. La maison était estimée à 130000 Euros. Il aurait dû lui payer 65000 Euros mais a bénéficié d'un abattement de 30% car, en contrepartie, il devait s'occuper de sa maman (ce qu'il a fait). Pour payer sa soeur, il a vendu sa propre maison.
Qu'est-ce que cela change? (désolée, mais il me donne les infos au compte-goutte)

S'il le faut, mon ami veut bien payer les loyers, mais alors uniquement depuis que sa mère a été admise en maison de retraite (c'est à dire sur 18 mois). Lors du dernier rendez-vous la semaine passée, là où la soeur a demandé les loyers,

il a été convenu la chose suivante: le loyer (imposé par la soeur) serait de 600 Euros sur deux ans (on ne sait pas pourquoi deux ans, enfin...); et (d'après le notaire) comme Mamie "aurait pu mettre son fils à la porte du jour au lendemain" (!!), la soeur ne que toucherait 8000 Euros (loyers) de plus que mon ami. Je ne comprends pas leur logique. D'après eux, il ne font payer à Didier (mon ami) que 8000 Euros à cause de celà. Mais, à bien y regarder, ce n'est absolument pas une fleur, puisque la somme que Didier (si leurs conditions étaient respectées) devrait payer 14400 Euros (loyer sur 2 ans), à verser au montant total actif, qui serait ensuite divisé par 2. Est-ce que je me trompe??

En fait, il ne veut pas qu'on le prenne pour un idiot, sous prétexte qu'il n'a pas fait d'études et qu'il n'aime pas les papiers. D'ailleurs, les parents ont payé le loyer d'un appartement à leur fille pendant 2 ans à Besançon quand elle-même faisait des études. Peut-être devrait-il lui demander de rembourser les loyers?! Après tout, il n'a pas bénéficié de cela, lui!

On en arrive à de drôles d'extrémités, quand même!!

Enfin, lors du dernier rendez-vous, le notaire a fait signer à mon ami un papier manuscrit disant que la soeur toucherait ces 8000 Euros de plus (sans recevoir de copie!). Il a signé sans réfléchir tant il était abasourdi par la demande de sa soeur. Ce n'est qu'ensuite qu'il a commencé à réfléchir... Alors, peut-il encore contester quoi que ce soit ou même encore changer carrément de notaire s'il le faut?

Je vous remercie encore, par anticipation, de vos réponses patientes et éclairées. Très cordialement,

PS: combien de temps la discussion peut-elle rester ouverte? Merci!

Par Visiteur

Chère madame,

D'autre part, il m'a précisé que, lors du partage de la maison, il a payé à sa soeur l'intégralité de sa part. La maison était estimée à 130000 Euros. Il aurait dû lui payer 65000 Euros mais a bénéficié d'un abattement de 30% car, en contrepartie, il devait s'occuper de sa maman (ce qu'il a fait). Pour payer sa soeur, il a vendu sa propre maison.
Qu'est-ce que cela change? (désolée, mais il me donne les infos au compte-goutte)

IL faudrait voir le contenu de cette donation. Si je comprends bien, il s'agissait d'une donation-partage? Quelle est la proportion reçue par votre frère lors de la donation partage? Est-ce en pleine propriété ou en nue propriété?

Puis personnellement, je dois vous dire que je n'ai jamais vu une clause du type: "en contrepartie, monsieur s'engage à s'occuper de sa maman". Je ne nie pas l'existence de cette clause, simplement, elle doit bien être encadrée. Que signifie en effet s'occuper de quelqu'un? On n'est pas obligé de vivre chez la personne pour s'occuper d'elle. On peut très bien s'en occuper en lui rendant simplement visite, ou encore en lui adressant un chèque tous les mois. Sauf à connaitre du contenu de cette clause, je ne vois pas comment cela justifierait le fait qu'il vive dans la maison à titre gratuit.

s loyers, mais alors uniquement depuis que sa mère a été admise en maison de retraite (c'est à dire sur 18 mois). Lors du dernier rendez-vous la semaine passée, là où la soeur a demandé les loyers, il a été convenu la chose suivante: le loyer (imposé par la soeur) serait de 600 Euros sur deux ans (on ne sait pas pourquoi deux ans, enfin...); et (d'après le notaire) comme Mamie "aurait pu mettre son fils à la porte du jour au lendemain" (!!), la soeur ne que toucherait 8000 Euros (loyers) de plus que mon ami. Je ne comprends pas leur logique. D'après eux, il ne font payer à Didier (mon ami) que 8000 Euros à cause de celà. Mais, à bien y regarder, ce n'est absolument pas une fleur, puisque la somme que Didier (si leurs conditions étaient respectées) devrait payer 14400 Euros (loyer sur 2 ans), à verser au montant total actif, qui serait ensuite divisé par 2. Est-ce que je me trompe??

Effectivement, leur logique est particulière. Toutefois, l'avantage déclaré par l'héritier n'est pas divisé par deux et n'est pas inscrit au montant de l'actif successoral. Il sert simplement à calculer le montant de la réserve héréditaire prévu par l'article 922 du Code civil.

En fait, il ne veut pas qu'on le prenne pour un idiot, sous prétexte qu'il n'a pas fait d'études et qu'il n'aime pas les papiers. D'ailleurs, les parents ont payé le loyer d'un appartement à leur fille pendant 2 ans à Besançon quand elle-même faisait des études. Peut-être devrait-il lui demander de rembourser les loyers?! Après tout, il n'a pas bénéficié de cela, lui!

Non, ce n'est pas possible car cela s'inscrivait dans le cadre d'une obligation alimentaire dite naturelle.

Enfin, lors du dernier rendez-vous, le notaire a fait signer à mon ami un papier manuscrit disant que la soeur toucherait ces 8000 Euros de plus (sans recevoir de copie!). Il a signé sans réfléchir tant il était abasourdi par la demande de sa soeur. Ce n'est qu'ensuite qu'il a commencé à réfléchir... Alors, peut-il encore contester quoi que ce soit ou même encore changer carrément de notaire s'il le faut?

Il faudrait d'abord savoir de quel papier est-ce qu'il s'agit. Si c'est le projet de partage amiable de la succession, vous ne pouvez plus le contester.

PS: combien de temps la discussion peut-elle rester ouverte? Merci!

IL n'y a pas de limite fixe. Disons que dès lors que le fil de question n'est plus sans commune mesure avec la somme forfaitaire, ou que l'on a fait le tour de la demande, la question est clôturée. Mais dans un cas comme dans l'autre, vous serez prévenue.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Je vous remercie infiniment pour toutes ces réponses. Je vais voir avec mon ami comment il peut répondre à celles que vous m'avez adressées.

Tout cela est très compliqué, je m'y perds moi-même. Je pense que, malheureusement, ce sont les liens familiaux qui, encore une fois, se brisent dans ce genre d'affaire...

Très cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Très bien.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Tout d'abord, recevez tous mes voeux les meilleurs et sincères à l'occasion de cette nouvelle année qui débute. Je vous souhaite, à toute votre équipe et à vos familles, plein de belles choses et, avant tout, une excellente santé!

Concernant notre affaire en cours, mon ami a effectivement signé un projet de partage amiable. J'en suis désolée; mais c'est peut-être mieux ainsi, cela arrêtera les histoires. Même si le frère et la soeur sont brouillés définitivement...

Pour la donation partage, il s'agissait de nue-propriété il me semble.

Voilà, je vous remercie encore pour tous vos renseignements. Je suis très satisfaite et ne manquerai pas de vous recontacter.

Très cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Je vous adresse à mon tour mes meilleurs v?ux pour cette année 2011. Je vous souhaite beaucoup de bonheur.

Concernant notre affaire en cours, mon ami a effectivement signé un projet de partage amiable. J'en suis désolée; mais c'est peut-être mieux ainsi, cela arrêtera les histoires. Même si le frère et la soeur sont brouillés définitivement...

Si votre ami a bien signé le projet de partage amiable, alors j'ai bien peur qu'il ne puisse pas faire grand chose. En effet, en acceptant de signer cet acte, en connaissance de cause, alors cela signifie qu'il accepte le règlement de la succession tel qu'établi par le notaire. Le problème étant qu'il ne peut pas revenir sur son consentement. Cela éteint donc toute chance de contestation..

Très cordialement.