



Succession difficile et précisions à apporter svp

Par Visiteur

Bonjour,

je représente ma mère et ai des questions à poser au sujet de la succession de son père mort en 2000.
Mon grand-père à eu 2 filles (dont ma mère) d'un premier mariage (ma grand-mère est décédée suite à la naissance de ma tante)

Il s'est remarié avec une autre femme dont il a eu un fils, tout deux encore vivants (régime communauté avec donation; elle a la moitié + 1/4 du tout)

Ma mère aurait donc 1/8 du patrimoine, ramené à 1/10 à cause de l'usufruit de la succession.

Mon grand-père avait une maison en bien propre vendue en février 1981. A la même époque il signait une avance pour la construction d'un appartement en corse (1ère signature en septembre 1980). Sur l'acte d'achat de cet appartement il n'y a bien-sûr pas de clause de réemploi.

nous demandons avec ma mère, une part correspondant au bien-propre soit 1/4 de l'appartement de Corse. Evidemment la veuve du grand-père ne veut pas céder.

Y a-t-il une jurisprudence dans notre sens? pourriez vous la nous fournir ? Aurions nous une chance devant un tribunal ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon grand-père à eu 2 filles (dont ma mère) d'un premier mariage (ma grand-mère est décédée suite à la naissance de ma tante)

Il s'est remarié avec une autre femme dont il a eu un fils, tout deux encore vivants (régime communauté avec donation; elle a la moitié + 1/4 du tout)

S'agissait-il d'une communauté réduite aux acquêts ou bien d'une communauté universelle?

S'il y a eu donation au dernier vivant, je ne comprends pas le choix du quart en pleine propriété, qui constitue de toute façon, le minimum de l'héritier.

Mon grand-père avait une maison en bien propre vendue en février 1981. A la même époque il signait une avance pour la construction d'un appartement en corse (1ère signature en septembre 1980). Sur l'acte d'achat de cet appartement il n'y a bien-sûr pas de clause de réemploi.

nous demandons avec ma mère, une part correspondant au bien-propre soit 1/4 de l'appartement de Corse. Evidemment la veuve du grand-père ne veut pas céder.

Mais en 1981, votre grand-père était marié avec qui?

L'appartement en corse est-il commun?

Je ne comprends pas.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

de mémoire mais à confirmer "communauté réduite aux acquets" . en tout cas, elle hérite de la moitié, plus de sa part sur l'autre moitié. à la mort de sa mère , le demi-frère de ma mère héritera donc des 3/4 de l'héritage.

la mère de ma mère est morte en 1941.
le remariage a eu lieu avec la veuve actuelle en 1958.

Si nous nous permettons de revenir sur la récompense concernant la maison de Brest, c'est que nous pensons qu'elle est justifiée ;

Le terrain de Brest a été acheté le 27 février 1952 pour la somme de 494 700 francs, et forcément payé avant le mariage de 1958.

La maison a été construite en 54 pour un prix dont nous ne savons rien .

Mme veuve Courapied dit que la maison a été payée avec un prêt débutant le 30 avril 1959 en nous faisant parvenir un papier du crédit foncier; mais quelle entreprise accepterait d'attendre 5 ans avant d'être payée? Pour cette raison l'argument du prêt contracté par les époux (contracté nommément par Mr Louis Courapied sur le papier) ne nous semble pas convaincant.

D'autre part Ce papier du Crédit Foncier fourni par Mme veuve Courapied n'indique nullement que l'objet du remboursement soit la maison de Brest!

Des extraits de l'acte de vente de la maison de Brest du 13 janvier 1981 (demandé aux hypothèques) indiquent dans toute page que la maison de Brest est un bien propre :

- intitulé de l'acte " vente par Monsieur Courapied à Monsieur et Madame Potin"

- page 1 : vendeur Louis François Armel Courapied

- page 5 : "Origine de propriété ; les biens sus-désignés appartiennent en propre à Monsieur Courapied: Le terrain....les constructions..."

D'autre part il faut signaler qu'au moment de la vente de la maison de Brest, le projet d'achat de l'appartement de Corse était déjà en cours, puisque sur l'acte d'achat de cet appartement il est stipulé page 6 qu'un contrat préliminaire a été signé le 26 septembre 1980 .

Ce qui ramènerait la part de ma mère sur la maison de Corse de 1/8 à 1/4 .

Comment pensez-vous que ma mère puisse faire valoir ses droits sur cet argent de la vente d'un bien propre ?

le grand père est mort en 2000, il y a eu beaucoup de chose à faire notamment la vente d'une autre maison .Aujourd'hui la partie adverse menace d'une action judiciaire si ma mère ne signe pas le projet de partage qui ne tient pas compte de la récompense sur la Corse.

est-ce d'él'intimidation de leur part? a-t-on une chance de gagner devant un tribunal ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le terrain de Brest a été acheté le 27 février 1952 pour la somme de 494 700 francs, et forcément payé avant le mariage de 1958.

La maison a été construite en 54 pour un prix dont nous ne savons rien .

Mme veuve Courapied dit que la maison a été payée avec un prêt débutant le 30 avril 1959 en nous faisant parvenir un papier du crédit foncier; mais quelle entreprise accepterait d'attendre 5 ans avant d'être payée? Pour cette raison l'argument du prêt contracté par les époux (contracté nommément par Mr Louis Courapied sur le papier) ne nous semble pas convaincant.

D'autre part Ce papier du Crédit Foncier fournit par Mme veuve Courapied n'indique nullement que l'objet du remboursement soit la maison de Brest!

Dès lors que le terrain a été acquis avant mariage, alors le terrain et la maison construite dessus constitue nécessaire un bien propre de monsieur et n'a pas lieu d'entrer en communauté.

Ainsi, pour avoir droit à récompense, madame doit démontrer que ce bien propre a bénéficié des biens de la communauté, notamment au moyen d'un crédit par exemple. Dans cette hypothèse, elle a droit à récompense.

Votre suspicion est légitime. Comment cela se fait-il que le crédit soit postérieur à la construction de la maison? Et qu'en outre le crédit ne prévoyant rien, qui dit que ce crédit n'a pas servi à financer des voyages?!

Vos arguments sont bons, au juge d'en décider.

D'autre part il faut signaler qu'au moment de la vente de la maison de Brest, le projet d'achat de l'appartement de Corse était déjà en cours, puisque sur l'acte d'achat de cet appartement il est stipulé page 6 qu'un contrat préliminaire a été signé le 26 septembre 1980 .

Ce qui ramènerait la part de ma mère sur la maison de Corse de 1/8 à 1/4 .

Comment pensez-vous que ma mère puisse faire valoir ses droits sur cet argent de la vente d'un bien propre ?

Dans la mesure où il n'y a pas eu de déclaration de réemploi alors l'appartement de Corse est commun. Pour avoir droit à récompense évaluée en fonction de la valeur actuelle du bien corse, alors il convient de démontrer que l'argent issu de la vente a servi à financer le bien Corse. La coexistence de ces deux opérations (vente et acquisition) permet de le supposer mais l'on pourrait très bien chercher à démontrer le contraire. Au juge, là encore, d'en décider.

le grand père est mort en 2000, il y a eu beaucoup de chose à faire notamment la vente d'une autre maison .Aujourd'hui la partie adverse menace d'une action judiciaire si ma mère ne signe pas le projet de partage qui ne tient pas compte de la récompense sur la Corse.

est-ce d el'intimidation de leur part?

La récompense sur la Corse est effectivement plus problématique que celle issue de la vente de la maison de Brest. Mais qu'en est-il sur ce point? Quel est le montant de la récompense prévu par l'acte?

Avez-vous pris un autre notaire pour vous représenter dans la succession?

Très cordialement.

Par Visiteur

Comme je suis à le recherche de renseignements assez activement en ce moment (la partie adverse souhaite une réponse pour dans 15 jours) l'un de vos confrere m'a dit qu'en fait il fallait demander créance de récompense sur un bien propre (la maison de Brest) qui serait rentré dans la communauté. peut-etre est-ce nous qui avons fait une erreur en nous focalisation sur l'appartement de corse qui nous semblait être la seule trace restante de la maison de Brest .

sinon oui nous avons un notaire différent, mais en Bretagne !

Par Visiteur

Cher monsieur,

comme je suis à le recherche de renseignements assez activement en ce moment (la partie adverse souhaite une réponse pour dans 15 jours) l'un de vos confrere m'a dit qu'en fait il fallait demander créance de récompense sur un bien propre (la maison de Brest) qui serait rentré dans la communauté. peut-etre est-ce nous qui avons fait une erreur en nous focalisation sur l'appartement de corse qui nous semblait être la seule trace restante de la maison de Brest .

En fait, il faut se focaliser sur les deux; je m'explique.

-Conformément à l'article 1433 du Code civil,

La communauté doit récompense à l'époux propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres.

Il en est ainsi, notamment, quand elle a encaissé des deniers propres ou provenant de la vente d'un propre, sans qu'il en ait été fait emploi ou remploi.

Si une contestation est élevée, la preuve que la communauté a tiré profit de biens propres peut être administrée par tous les moyens, même par témoignages et présomptions.

D'une première part, vous allez donc faire valoir que la communauté a tiré profit de la vente de la maison de Brest. C'est votre premier argument "à minima". Si l'argument est jugé recevable, alors vous aurez droit à récompense à hauteur du prix de vente de la maison de Brest.

-Deuxième demande, plus ambitieuse et plus difficile: Démontrer que cet argent a non seulement profité à la communauté, mais a, au surplus, permis de financer la maison Corse. Dans ce cas, la récompense sera égale au montant de l'argent issue de la vente de la maison de Brest, mais réévalué en fonction de la valeur "actuelle" de la maison Corse.

Il s'agirait alors de faire jouer l'article 1469 du Code civil:

Article 1469

La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci ça devient plus carré .

la "recompense" est calculée sur le prix de vente de la maison de Brest réévalué à aujourd'hui ou non ?

je vais rédiger une lettre ce weekend que je vous soumettrais alors pour que vous me donniez votre avis .

la partie adverse nous menace du tribunal pour la liquidation, nos arguments sont-ils recevables? à quel taux de réussite?

si vous représentiez la partie adverse (la veuve de mon grand-père et son fils) quels pourraient être leurs arguments défavorables en notre faveur?

d'autre part une convention a été signée comme quoi la maison en avancement d'hoirie qu'avait reçu ma mère ne rentrait pas dans la succession contre accord pour vendre leur maison de Plouguerneau. si il y a un tribunal, cette convention peut-elle être annulée ?

en tout cas merci , je suis content de votre intervention .

Par Visiteur

Cher monsieur,

la "recompense" est calculée sur le prix de vente de la maison de Brest réévalué à aujourd'hui ou non ?

Tout dépend.

Si on reprend les deux solutions envisagées dans mon précédent message, alors la récompense n'est réévaluée que dans le second cas.

Dans la première hypothèse, la récompense n'est absolument pas réévaluée et l'on ne tient même pas compte de l'inflation.

la partie adverse nous menace du tribunal pour la liquidation, nos arguments sont-ils recevables? à quel taux de réussite?

Vos arguments sont recevables mais tout est ici une question de preuve. Donc impossible de présager quoi que ce soit ni même de donner un pourcentage de réussite. Cela dépend de tellement de facteurs (avocats, juge, adverse, dossier)...

si vous représentiez la partie adverse (la veuve de mon grand-père et son fils) quels pourraient être leurs arguments défavorables en notre faveur?

Ils vont faire valoir l'absence de preuve du réemploi.

Le réemploi ne figure pas dans l'acte d'acquisition de la propriété, et il faut reconnaître en l'état, qu'hormis la coïncidence de la vente et de l'acquisition de la maison corse, il n'y a aucun autre élément probant.

d'autre part une convention a été signée comme quoi la maison en avancement d'hoirie qu'avait reçue ma mère ne rentrait pas dans la succession contre accord pour vendre leur maison de plouguerneau. si il y a un tribunal, cette convention peut-elle être annulée ?

Je ne comprends pas.

Qui a signé cette convention? Qu'est-ce que cette maison de plouguerneau? Pourquoi cette convention a-t-elle été signée et quels en sont les enjeux?

Très cordialement.

Par Visiteur

La convention ; ma mère avait reçu à la mort de sa grand-mère en avancement d'hoirie la petite maison de celle-ci. comme nous savions que ma tante et mon oncle avaient reçu de l'argent en compensation du grand-père (mais sans aucun acte), il nous est apparu que la veuve allait vouloir réintégrer cette maison dans la succession . Nous étions obligés apparemment de parler de cet avancement d'hoirie dont personne ne se souvenait. Alors lorsque la veuve a voulu vendre la maison de Bretagne construite en 68, nous avons demandé un accord comme quoi ma mère acceptait la vente contre renonciation de la part des autres parties sur sa maison reçue en avancement d'hoirie. la convention a été signée (stipulant que veuve, frère et sœurs renonçaient à toute donation faite aux autres) et la maison vendue avec recitation de la convention dans l'acte.

voilà l'histoire de cette convention .

Par Visiteur

Cher monsieur,

ma mère avait reçu à la mort de sa grand-mère en avancement d'hoirie la petite maison de celle-ci. comme nous

savions que ma tante et mon oncle avait reçu de l'argent en compensation du grand-père (mais sans aucun acte), il nous est apparu que la veuve allait vouloir réincorporer cette maison dans la succession .

Je comprends pas. Toutes les donations (sauf donation partage) sont de toute façon réintégrer dans la succession. Alors je ne vois pas comment il était possible de l'éviter...

Alors lorsque la veuve a voulu vendre la maison de bretagne construite en 68, nous avons demande un accord comme quoi ma mère acceptait la vente contre renonciation de la part des autres parties sur sa maison reçue en avancement d'hoirie.

Là encore même problème d'incompréhension. La grand-mère a tout a fait le droit de vendre ses biens à elle, sans l'accord de ses enfants (sauf s'ils ont une part). En outre je ne vois pas le rapport entre les droits de la grand mère sur la vente de sa maison, et les droits des autres héritiers (oncle et tante) à l'égard de votre mère.

Très cordialement.

Par Visiteur

Comme je vous l'ai expliqué ma mère a reçu en avancement d'hoirie la maison de sa grand-mère (la mère de son père) ! mon oncle et ma tante ont eu de l'argent pour compenser mais ca na pas été notifié, et vu comment ca se passe ils ne vont pas nous en apporter la preuve ! donc pas de réintégration des donations! de même pour les assurances vies dont nous avons soupçons !

8 ans après la mort du père de ma mère, sa veuve a voulu vendre leur maison de bretagne, ma mère avait donc son mot à dire en tant qu'héritière! et la nous avons demandé un accord pour que la maison en avancement d'hoirie ne soit pas ré-intégrée dans la succession .

dans sa dernière lettre la notaire de la veuve cite l'article 1434 pour nous signifier "qu'il n'y a pas subrogation réelle ' sans déclaration de ré-emploi.

Par Visiteur

D'autre part, je voudrais savoir puisque dans ce cas particulier la notaire est totalement partiale envers la veuve, auprès de qui pouvons nous nous en plaindre et quelle est la démarche ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

8 ans après la mort du père de ma mère, sa veuve a voulu vendre leur maison de bretagne, ma mère avait donc son mot à dire en tant qu'héritière! et la nous avons demandé un accord pour que la maison en avancement d'hoirie ne soit pas ré-intégrée dans la succession .

D'accord, je comprends mieux.

Mais cette dispense de rapport a t-elle été mise en place par le notaire, lors des opérations de partage de la succession?

dans sa dernière lettre la notaire de la veuve cite l'article 1434 pour nous signifier "qu'il n'y a pas subrogation réelle ' sans déclaration de ré-emploi.

A ceci près, qu'à défaut de remploi, si vous pouvez démontrer que la somme a bien servi à acquérir ou améliorer un bien immobilier, alors il y a bien récompense calculée en fonction du profit subsistant (article 1469 du Code civil).

d'autre part, je voudrais savoir puisque dans ce cas particulier la notaire est totalement partiale envers la veuve, auprès de qui pouvons nous nous en plaindre et quelle est la démarche ?

Auprès de la chambre des notaires, mais l'idéal, comme mentionné dans mon premier message serait de prendre votre propre notaire, sur place.

Très cordialement.