



## Qui doit signer nue propriétaire quand un des parents est decede

-----  
Par Lagauche

Bonjour

Je voudrais savoir quand mon père est mort en 2003, ma s?ur et ma mère de son vivant, maintenant décédé depuis août de cette année ont fait un acte chez le notaire sans que mon frère et moi soient convoqués chez le notaire. Depuis plus de 15 ans ma s?ur occupe la maison et a mis ma mère dans un appartement qui paye elle même son loyer. En attente de vos réponses et savoir si cela est légal

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le statut de ce bien immobilier est enregistré au SPF.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Vous pourrez y obtenir (pour une somme modique) les actes le concernant et le nom des actuels propriétaires.

Sinon consultez votre notaire.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Connaissez-vous l'origine de ce bien ?

Le fait que vous n'ayez pas été impliqué lors du décès de votre père laisse penser que c'est un bien n'ayant appartenu qu'à votre mère.

L'acte de votre mère pourrait alors être une donation faite à votre s?ur, sans doute avec réserve d'usufruit au profit de votre mère.

Dans ce cas, il faut tenir compte de cette donation dans le traitement de la succession de votre mère (rapport, ou réduction le cas échéant).

Ce ne sont que des hypothèses. Il faut reconstituer l'historique de la propriété de ce bien.

-----  
Par Lagauche

Bonjour,

Tout d'abord merci de votre aide. Je confirme que le bien appartient à mes deux parents. C est pourquoi je ne comprends pas, que nous avons pas été contacté par le notaire. Je sais simplement que ma s?ur avec ma mère ainsi que les parents de son mari ont établis un acte. La seule fois où j ai voulu avoir des informations,une notaire de l époque m'a fait comprendre texto de pas venir foutre la merde.cela remonte à plus de 15 ans.le dossier est repris par une autre concession car les anciens n existent plus.

Merci d avance pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Comme déjà dit dans les autres discussions que vous avez ouvertes sur le même sujet :

- consultez le SPF pour connaître l'historique des actes concernant ce bien.
- ou bien consultez votre notaire.

Et vous saurez ENSUITE si un recours est possible ou pas.

-----  
Par Rambotte

Alors faites une demande de renseignements sur le bien au SPF du lieu de situation du bien.

Une piste : connaissez-vous le régime matrimonial de vos parents ?

Si c'était une communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au conjoint survivant, votre mère est devenue propriétaire en vertu du contrat de mariage, et la succession est vide : il n'y a pas lieu de vous appeler à la succession. Ensuite, votre mère a pu faire donation du bien.

Sans ça, "signer une nue-propriété" ne veut rien dire. Une nue-propriété n'est pas un document. On ne peut signer que des documents.

Comme déjà dit dans les autres discussions que vous avez ouvertes sur le même sujet

Je ne vois qu'une seule autre discussion de cet intervenant, très succincte, sans conseil donné : "Héritage concernant la propriété".

-----  
Par Lagauche

Bonjour,

Je comprends bien concernant la donation et je vous savoir à quoi m attendre avec mon frère lors de la succession prévue courant octobre.

-----  
Par Rambotte

Nous ne sommes pas devins...

Il est aussi possible que la succession de votre père n'ait jamais été traitée, parce que ni votre mère, ni aucun enfant n'en a fait la demande (un notaire n'agit que sur demande).

-----  
Par Lagauche

Bonjour,

Est-ce que ma s?ur avec ma mère auraient pu le faire sans nous consulter.

Merci

-----  
Par Rambotte

C'est quoi "le" dans cette question ?

-----  
Par Lagauche

Bonjour,

Je souhaite savoir si ma s?ur et ma mère peuvent levé la succession de mon père.

Merci

-----  
Par Rambotte

On ne "lève" pas une succession.

Si elles avaient mandaté un notaire pour qu'il traite la succession, vous auriez été contacté, sauf à mentir au notaire et à prétendre qu'elle est fille unique.

En revanche, si votre mère est unique propriétaire, elle peut faire donation sans vous informer.

-----

Par Lagauche

Bonjour,  
Merci de votre réponse concernant la succession.  
Pouvez vous m'éclairer, la notaire m'a dit que ma mère aurait donné la ma maison à ma sœur.  
Merci d'avance.

-----  
Par Rambotte

Si elle a pu la donner, c'est qu'elle en était l'unique propriétaire.

Soit que vous croyiez par erreur que c'était un bien du couple, alors que c'était un bien à elle.

Soit que vos parents avaient un contrat de mariage de type communauté conventionnelle, avec une clause faisant que votre mère est devenue propriétaire de ce bien en vertu du contrat de mariage, et donc faisant que ce bien n'a pas dépendu de la succession de votre père.

Si le notaire est avare en information, il faut faire une demande de renseignements sur le bien au bureau du Service de la Publicité Foncière (SPF) du lieu de situation du bien.

C'est peu onéreux (12? + frais de renvoi postal), et en retour vous aurez la liste des références de publication des actes ayant effectué une mutation de propriété du bien.

Le dernier acte étant l'acte de donation, et le précédent étant celui par lequel votre mère est devenue unique propriétaire.

Après, il faudrait savoir si c'est une donation en avance de part ou une donation hors part.

La donation en avance de part est rapportable à la masse de partage de la succession, pour préserver l'égalité.

Si la donation est hors part, il faut vérifier si elle dépasse la quotité disponible de votre mère (un quart de ses biens, donations incluses). Si ce n'est pas le cas, la donation est réductible et votre sœur doit une indemnité de réduction à la succession.

-----  
Par Lagauche

Bonjour,  
Nous sommes convoqué chez le notaire en me disant qu'il y a eu une donation pleine propriété de la part de ma mère envers ma sœur.

Pouvez vous m'éclaircir sur le sujet

Merci d'avance

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Vous éclairer à quel sujet ? Vous avez une question précise ?

Parce que bon, pour le moment vous en savez plus que nous sur votre situation.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lagauche,

Le principe général est le suivant :

Vous êtes le fils de votre mère et vous avez forcément droit à votre part de son héritage. Cette part est "incompressible". Par exemple 1/3 de la valeur de l'héritage. si votre soeur a reçu, en don, la maison et que cela réduit votre 1/3, alors, votre soeur doit vous indemniser.

Le notaire devrait vous expliquer cela.

-----  
Par Lagauche

Bonjour,  
Nous sommes mon frère et moi dans une tricherie de ma sœur qui a obtenu une donation pleine propriété de la part de mère. Je sais pas comment elle réussit à faire ça car nous avons jamais été convoqué pour la succession de mon père décédé en 2003.

Voilà les grandes lignes de notre histoire

Merci

-----  
Par kang74

Bonjour

Vous dites que votre soeur paie le loyer à votre mère aussi ...  
Donc peut être qu'il y a eu vente d'un droit ( comme l'usufruit), tout simplement .

Mais comme cela vous a été dit, plein de fois , il faut avoir l'historique des actes passés sur ce bien .

Et pour cela vous DEVEZ interroger le SPF sinon vous allez tourner en boucle sans que cela règle quoi que ce soit .

Parce que sans cela, vous ne savez pas et vous ne voulez pas savoir en faisant ce qui est une démarche simple ...

-----  
Par Isadore

Votre mère n'avait pas besoin de vous faire convoquer pour céder à sa fille sa part dans la succession de votre père. Les seules personnes concernées par cette donation étaient votre mère et votre sœur.

Je ne vois pas où est la "tricherie". Si votre mère disposait de toutes ses facultés, elle avait le droit de donner ses biens à qui elle voulait.

Par ailleurs, un notaire ne "convoque" les héritiers que si quelqu'un l'a mandaté pour s'occuper de la succession. Si personne ne s'en occupe, il ne se saisit pas tout seul du dossier.

De ce que je comprends, il y a une indivision successorale suite au décès de votre père qui n'a pas donné lieu à un partage, autrement dit chacun de vous possède une part de l'ensemble des biens de sa succession. Votre mère a parfaitement pu donner sa part à votre sœur. Une part d'indivision est un bien qui peut être donné, vendu ou légué .

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Avez-vous même fait l'effort d'interroger le SPF qui vous aurait adressé un document que vous auriez lu attentivement avant d'aller chez le notaire ? Cela vous a été conseillé 4 fois les 26 et 27 septembre.

J'ai comme un doute... Face à une situation qui vous paraît complexe et qui est peut-être simple, vous allez la découvrir chez le notaire et ne serez pas en mesure de poser les bonnes questions.

Il n'est peut-être pas trop tard, renseignez-vous dès lundi matin.

-----  
Par Lagauche

Bonjour,  
Merci pour les informations, comment se passe la succession. La valeur de la maison est calculé au jour de la donation qui remonte à plus de quinze ans où au prix de maintenant.

Merci

-----

Par Isadore

Comment se passe la succession.

Ben elle se passe comme les héritiers s'en occupent. S'ils ne font rien il ne se passe rien, s'ils se disputent elle reste bloquée, s'ils s'entendent et font les démarches correctement, elle se passe bien.

La valeur de la maison est calculé au jour de la donation qui remonte à plus de quinze ans où au prix de maintenant.

Pour le calcul des droits de donation et de succession, à sa valeur au moment du décès. Pour un éventuel partage, à la date du partage. Pour le rapport d'une donation à la succession, à la date du décès également.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lagauche,

quand mon père est mort en 2003, ma sœur et ma mère (de son vivant, maintenant décédée depuis août de cette année) ont fait un acte chez le notaire sans que mon frère et moi soyons convoqués chez le notaire. Depuis plus de 15 ans ma sœur occupe la maison et a mis ma mère dans un appartement où elle paye elle-même son loyer.  
savoir si cela est légal

Si votre soeur a mis votre mère dehors, ce n'est pas très beau ! Quant à savoir si c'est légal, ce n'est pas possible sans plus de précisions.

Vous avez indiqué que la maison appartenait à vos deux parents. Mais le statut matrimonial, que vous ne précisez pas, a de l'importance.

Dans le cas courant, votre mère possédait 50% de la maison, et les 50% restant ont été "démembrés" (c'est comme cela qu'on dit), donc coupés en deux. Une partie de nue-propriété donnée aux enfants, et sans doute un usufruit pour votre mère (donc le droit d'habiter dans la maison).

Normalement, si cette "succession" (de votre père) avait été réglée par un notaire, vous auriez dû être convoqué (en fait toute la famille). Mais sans en savoir plus, il n'est pas possible de dire que c'était illégal.

Sur ce qui lui appartenait (la moitié et l'usufruit de l'autre moitié, par exemple), votre mère a pu faire ce qu'elle voulait. Mais ELLE NE POUVAIT PAS donner TOUTE la maison en Pleine Propriété à votre soeur sans votre permission (accord financier en général) puisqu'elle n'était pas, elle-même, Pleine Propriétaire de toute la maison.

Ce serait surprenant qu'elle ait pu signer un acte illégal chez un notaire et que ce dernier n'ait rien dit !

Donc, au plus probable, elle a pu donner sa part de maison et son usufruit. Votre soeur était donc en droit d'habiter dans la maison. Il y a diverses sortes de DONs, et là aussi, il faut avoir des détails pour répondre à vos questions.

Mais maintenant que votre mère est décédée, il faut revoir tout cela et déterminer la part d'héritage des deux autres enfants dont vous. Pour cela, il faut calculer la valeur de cet héritage, déterminer les parts de chacun, voir finalement qui a quoi et corriger ce qui n'est pas en équilibre.

Pour vous donner un exemple simple :

- Valeur de la maison au décès : 90.000?
- Part de chacun des enfants : 30.000?

Votre soeur qui habite la maison peut y rester, mais elle doit donner 30.000? à vous et à votre frère, chacun. Et si elle ne peut pas, la maison sera vendue et le prix de vente partagé entre les trois.

Le calcul serait différent si vous avez eu une part de nue-propriété au moment du décès de votre père.

Mais pour répéter ce que plusieurs intervenants vous ont dit, il faut d'abord bien éclaircir la situation et savoir QUI est vraiment propriétaire de la maison est indispensable. Si vous êtes nu-propriétaire, vous le saurez.

-----  
Par Rambotte

Il est aussi possible que le fait que la maison appartenait au couple est une croyance.  
Il est aussi possible que le couple était en communauté conventionnelle avec clause d'attribution de la maison.  
Ces deux possibilités sont cohérentes avec une donation en pleine propriété et absence d'intervention des autres enfants.

PS Il y a deux manières de lire "donation de la part de ma mère envers ma sœur" : "donation à ma sœur de la part indivise de ma mère dans le bien", et "donation du bien faite à ma sœur par ma mère". C'est la seconde que je faisais spontanément.

-----  
Par yapasdequoi

On tourne en rond.

Pour clarifier la situation, il suffit d'interroger le SPF pour connaître le propriétaire actuel de cette maison et l'historique des actes qui la concernent.

-----  
Par LaChaumerande

@yapadequoi On tourne en rond. Je ne vous le fais pas dire.

Les spécialistes pourraient formuler une centaine d'hypothèses sans faire avancer d'un millimètre.

D'ailleurs j'ai demandé à Lagauche s'il avait fait une demande au SPF. En l'absence de réponse sur ce point précis, je suppose que non.

On ne peut pas demander à un forum de résoudre des problèmes si soi-même on ne fait pas le minimum de démarches.

Bref, le plus sage serait d'attendre des informations tangibles et irréfutables avant que de continuer à faire des suppositions.

-----  
Par Isadore

On peut peut-être attendre ce fameux rendez-vous chez le notaire, qui lui a sans doute songé à consulter le SPF si nécessaire.

Mais dernièrement, il semble que la mère ait donné "sa part" et pas le bien en entier.

Nous sommes convoqué chez le notaire en me disant qu'il y a eu une donation pleine propriété de la part de ma mère envers ma sœur.

-----  
Par AGeorges

Mais dernièrement, il semble que la mère ait donné "sa part" et pas le bien en entier.

J'ai aussi compris et intégré cela pour émettre des hypothèses plus proches de la réalité apparente dans mon dernier message.

On ne tourne pas en rond, le principal étant de donner à Lagauche des éléments pour mieux comprendre ce que dira le notaire.

Et puis quand un intervenant ne semble pas comprendre, c'est peut-être que c'est mal expliqué. Il est donc raisonnable d'essayer d'expliquer autrement en tâchant d'isoler ce qui n'est pas connu ou compris. Répéter les mêmes demandes sous la même forme n'est pas la bonne approche !

C'est un AVIS.

-----  
Par Rambotte

Moi j'avais compris initialement "de la part" comme dans "elle a reçu un message de la part de sa mère" transposable en "elle reçut une donation de la part de sa mère"...

-----  
Par Isadore

Et puis quand un intervenant ne semble pas comprendre, c'est peut-être que c'est mal expliqué. Il est donc raisonnable

d'essayer d'expliquer autrement en tâchant d'isoler ce qui n'est pas connu ou compris. Répéter les mêmes demandes sous la même forme n'est pas la bonne approche !

En ce qui me concerne, je ne comprends toujours pas exactement la situation, donc mes explications ne seront pas claires. Et surtout, j'ai du mal à comprendre les questions, donc les réponses seront forcément nébuleuses.

Sur la page précédente il a été expliqué à Lagauche comment vérifier le statut de cette maison auprès du SPF. On lui a demandé si cette démarche avait été faite, il n'a pas répondu. Même pas "non parce que je n'ai pas compris comment faire".

Rien que nous dire "désolé, je ne comprends pas telle explication, vous pouvez reformuler ?" permettrait d'avancer.