



succession maison famille sortir indivision

Par **Madal**, le 17/09/2024 à 14:15

Bonjour,

Ma mère qui avait en bien propre une maison de famille d'une valeur de 140000€ vient de décéder. Nous sommes trois héritiers, mon père 93 ans, mon frère et moi. Mes parents étaient mariés sous le régime de la communauté meubles et acquêts et se sont faits une donation au dernier survivant.

Dans la succession, il y a aussi la maison commune (170000€), les voitures (17000€) et les différents comptes bancaires (120000€) + des assurances vie.

Le notaire qui s'occupe de la succession a conseillé à mon père d'opter pour 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit, afin d'avoir à payer moins de droits de succession. Pour le moment, seul l'acte de notoriété est signé.

Moi, je ne souhaite pas rester en indivision pour la maison de famille, compte tenu que mon frère souhaite la garder et que mon père est d'accord pour que l'arrangement soit fait de son vivant.

Comment faut-il procéder ? Mon père doit-il faire une donation de sa part sur la maison de famille après le règlement de la succession ? Ou bien est ce possible pour mon père de renoncer à sa part sur la maison avant la succession faite ? Cela n'a pas été proposé par le notaire et nous n'avons pas compris pourquoi...

En chiffres qu'est ce que cela donne ?

Quelle est la part de chacun avec 1/4 p propriété et 3/4 usufruit pour mon père ?

Si mon père fait une donation après la succession, comment ça fonctionne, quels sont les frais et que doit me donner mon frère pour racheter ma part ?

Par **Isadore**, le 17/09/2024 à 15:20

Bonjour,

Toutes nos condoléances.

Plusieurs solutions sont possibles. Déjà, il n'y a pas d'étape officielle qui s'appelle "régler la succession" ou "faire la succession". En général on va considérer qu'une succession est "réglée" quand tous les héritiers sont connus et que le partage a été fait.

Donc pour ce qui est de vous partager les biens, voire vous faire des donations les uns aux autres, vous pouvez faire cela un peu quand ça vous chante. Il faudra simplement laisser le temps au notaire de rédiger les actes.

[quote]

Quelle est la part de chacun avec 1/4 p propriété et 3/4 usufruit pour mon père ?

[/quote]

Alors votre père a l'usufruit de 100 % des biens de votre mère hors assurances-vie, ça c'est facile.

Concernant les assurances-vie : il faut se référer au contrat et notamment à la clause bénéficiaire. Elles sont "hors succession".

Si on se réfère au barème fiscal, la valeur de l'usufruit est de 10 % de la valeur totale du bien au vu de l'âge de votre père, et donc la nue-propriété vaut 90 % de la valeur totale du bien.

Si la "maison commune" était bien commune, ou en indivision à parts équivalentes : votre père garde sa part, et les héritiers de votre mère se partagent l'autre moitié en nue-propriété. Cela fait 1/4 de 1/2 pour votre père, soit 2/8, et 3/4 de 1/2 à partager entre les deux enfants soit 3/8 chacun.

Pour les voitures et les liquidités qui sont normalement communs sous ce régime (sauf si ce sont des biens propres), même principe. Votre père garde sa moitié, en a l'usufruit, la nue-propriété se partage entre vous et votre père selon les mêmes proportions.

Pour la maison de famille, votre père a le quart en nue-propriété et vous vous partagez le reste.

En valeur, le patrimoine de votre mère devrait être d'environ :

$140\ 000 + 170\ 000 / 2 + 17\ 000 / 2 + 120\ 000 / 2$ soit 293500 euros

La nue propriété vaut fiscalement 90 % de cette somme soit environ 264 000. Cela ferait 1/4 pour votre père soit 66 000 euros environ, et environ 99 000 euros par enfant.

Evidemment, sous toute réserve. La composition du patrimoine de votre mère, et la présence d'assurances-vie permet plusieurs types d'arrangements. On peut envisager que votre frère reçoive la maison familiale de 140 000 euros en partage. S'il a une part, à la louche, qui vaut 100 000 euros, cela lui fait 40 000 euros de trop. Votre père peut lui donner cette somme, ou alors il peut vous verser une soulte, ou tout autre arrangement qui vous conviendrait.

Par **Madal**, le **17/09/2024** à **21:43**

Merci de votre longue réponse qui m'a permis d'un peu mieux comprendre les parts de chacun des héritiers.

Du coup, après la succession de ma mère, comment peut-on procéder ? Nous pensons rester en indivision sur tout, sauf la maison de famille.

Mon père fait donation de sa part et renonce à son usufruit (45500€ ? ou 35000€ ?) sur la maison de famille à mon frère, en contre partie mon père me donne le même montant (45500€ ? ou 35000€ ?) en argent, et mon frère doit me donner également la somme qui

correspond à ma part , soit 47250€ ? Est-ce que je me trompe?

Je ne comprends pas bien comment intervient l'usufruit et son renoncement, en termes de chiffres.

Quels autres arrangements peuvent être possibles sachant que si je souhaite sortir tout de suite de l'indivision c'est pour pouvoir faire un achat immobilier et que j'ai besoin de capitaux ?

Dans votre message, je ne comprends pas bien la fin, quelle soulte doit me verser mon frère ? Si mon frère a 40000€ de trop par rapport à sa part, c'est plutôt à moi que mon père doit donner cette somme, non ? :

[quote]

"On peut envisager que votre frère reçoive la maison familiale de 140 000 euros en partage. S'il a une part, à la louche, qui vaut 100 000 euros, cela lui fait 40 000 euros de trop. Votre père peut lui donner cette somme, ou alors il peut vous verser une soulte, ou tout autre arrangement qui vous conviendrait."[/quote]

Nous avons eu un RV chez le notaire, mais les explications n'étaient pas chiffrées et nous n'avons toujours pas bien compris comment les calculs étaient faits. Donc difficile pour nous de prendre des décisions...

Merci de vos réponses.