Image not found or type unknown

succession père décédé et remarié avec 3 enfants dont 1 dans chaq

Par **marite28**, le **26/07/2010** à **11:16**

mon ex mari est remarié et il est décédé en juin. le notaire parisien demande à ma fille de 31 ans qu'elle lui signe un pouvoir pour la succession. elle sont 3 filles, 1 dans chaque mariage la dernière à 15 ans.
Elle a un quart en nu propriété de la part de son père (appartement) mais ne va rien percevoir, cela ne sera qu' au décès de sa belle mère, c'est à dire peut être jamais.Cette dernière a 15 ans de moins que son père. Il n'y avait pas de contrat de mariage en 1995 mais elle bénéficie d' une donation et elle prend tout l'usufruit et la nu propriété et l'occupation de l'appartement.
Nous voudrions savoir ce qu'il faut faire pour que ma fille ne soit pas obligée de régler les charges qui incombent au nu propriétaire (charges d'ascenceur, chaudière etc) peut on obliger le notaire à l'inscrire qu'elle ne veut règler aucune charge ou il y a t'il une autre solution

Par **dobaimmo**, le **26/07/2010** à **11:39**

L'épouse de votre ex mari a dû prendre l'usufruit de tous les biens + 1/4 en pleine propriété, ce qui laisse à ses trois enfants : 1/4 en nu propriété chacune.

Malheureusement, il n'y a pas de solution pour ne pas avoir les charges du nu propriétaire, sauf revendre sa part d'appartement à sa belle mère (mais elle n'a aucun intérêt à accepter puisqu'elle l'occupe à moindre coût).
sinon renoncer à la succession, mais c'est peut être dommage de renoncer à une succession comprenant plus d'actif que de passif.
cordialement

Par **marite28**, le **26/07/2010** à **12:48**

merci pour votre réponse très rapide. après l'année d'occupation à titre gratuit si elle ne veut pas racheter le quart à ma fille peut elle demander un loyer d'occupation correspondant à ce quart afin de compenser les travaux cordialement

Par **dobaimmo**, le **26/07/2010** à **13:02**

pas du tout.
si sa belle mère a l'usufruit (et non uniquement le droit d'occupation temporaire sur l'année), elle a droit conserver la jouissance de toute la succession (en ce compris l'appartement) sans bourse délier.
elle devra payer cependant les charges récupérables (comme un locataire) et les ordures ménagères (ainsi que la taxe d'habitation)

Par **dobaimmo**, le **26/07/2010** à **19:34**

le syndic va demander à l'indivision de nommer un représentant qui recevra tout. en espérant que tout le monde s'entende.....

Par **marite28**, le **26/07/2010** à **19:40**

je vous remercie beaucoup pour ces réponses. malheureusement c'est conflictuel mon ex mari avait abandonné ces 2 premières filles dont la mienne à 4 ans. mais bon ce n'est pas le problème
j'essayais de trouver une solution pour que ma fille se sorte de cette situation.bien cordialement

Par **marite28**, le **30/07/2010** à **14:39**

bonjour,
ma fille doit elle demander l'inventaire de l'héritage ? ou bien le notaire va t'il lui fournir lui-même sans demande. Si l'appartement le véhicule ne sont pas finis de régler ou autre crédit, ma fille doit elle participer au remboursement si elle accepte l'héritage pour son quart de nu propriétaire
merci pour votre réponse
bien cordialement

Par **Domil**, le **30/07/2010** à **15:27**

Attention, vous confondez, ainsi que ceux qui répondent, la nue-propriété avec les obligations d'un bailleur !

Le nu-propriétaire n'a comme obligation que la réparation des murs de soutenement et la rénovation complète du toit, et pas de sa réparation (et uniquement si ça ne résulte pas d'un défaut d'entretien)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Tout le reste est à la charge de l'usufruitier : les impots locaux, les charges de copro, tout, tout, tout.
Si votre fille a un patrimoine, le bien en nu-propriété n'entre pas dans le patrimoine à déclarer, éventuellement, pour l'ISF.

Article 605 du code civil
L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.
Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Article 606
Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.
Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.
Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Deuxième point : un principe en droit français est que nul n'est tenu de rester dans l'indivision. En cas d'usufruit, le nu-propriétaire ou l'usufruitier peut demander la fin de l'usufruit soit à titre gratuit, soit par conversion de l'usufruit en capital que le nu-propriétaire doit verser à l'usufruitier en compensation de la pleine-propriété du bien. Il n'y a qu'une seule exception à la règle : l'usufruit obtenu de son conjoint sur le domicile conjugal.Donc pour tout ce qui n'est pas le domicile conjugal, on peut demander la conversion de l'usufruit (il faut alors faire ses calculs notamment selon l'age de l'usufruitier). ça peut être bien pour l'argent (si tant qu'il y en ait)

Troisième point : pour un héritage on peut
- le refuser
- l'accepter sous bénéfice d'inventaire
- l'accepter

Mais on ne peut pas demander l'inventaire pour savoir si on refuse ou si on accepte.

L'intérêt de l'acceptation sous bénéfice d'inventaire, c'est qu'on ne doit payer les dettes qu'à concurrence de l'actif de la succession (mais on doit les payer donc on doit réaliser soi-même les actifs et payer les dettes avec l'argent qu'on en retire).

Concernant les crédits "normaux" (pas ceux dit "révolving"), il y a normalement, une assurance décès.

Par **marite28**, le **30/07/2010** à **16:14**

merci pour votre réponse. En fait il s'agit de l'appartement que son père occupait avec sa belle mère, qui prend le quart en propriété, tout l'usufruit et l'occupation gratuite à vie, avec leur fille mineure.
Dans les impôts locaux il y a la taxe foncière et dans les travaux si je ne me trompe pas qui sont à la charge des nu propriétaires il y a les travaux d'ascenceur, ravalement, remplacement chaudière en fait toutes les grosses réparations.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

en conclusion ma fille ne va rien n'avoir, sauf régler des droits de succession et participer au bien être de sa belle mère qui l'a séparée de son père à l'age de 4 ans, qui d'ailleurs ne l'a même pas avisée du décès. Les 2 filles ainées ne veulent rien régler, leur père n'a jamais renoué avec elles.j'essaie de trouver une solution pour que ma fille ne reste pas dans l'indivision afin de lui éviter des frais mais si je comprends bien il n'y a pas de solution sauf refuser l'héritage. Je pensais qu'avec une donation au dernier vivant le conjoint n'avait pas le droit de prendre tout l'usufruit quant il y avait des enfants d'autres mariages(il a été marié 3 fois avec 1 enfant dans chaque mariage. bien cordialement

Par **dobaimmo**, le **30/07/2010** à **17:22**

Merci pour votre apport
1 - comme indiqué précédement, l'usufruit doit les charges que devrait un locataire....
*c'est d'ailleurs ce que vous confirmez dans la citation de l'article 605 :"l'usufruitier n'est tenu qu'aux dépenses d'entretien "*le ravalement, la mise aux normes d'un ascenseur et le remplacement de la chaudière sont à la charge du nue propriétaire.
dans les charges de copropriété, il y a de nombreuses choses qui ne sont pas de l'entretien, à commencer par les honoraires du syndic, l'assurance, la TF notamment.
pour les impôts : TH charge usufruitier, TF charge nue propriétaire

2 - Il est question de "l'appartement que son père occupait avec sa belle mère" : logement principal de la famille sans doute donc non susceptible de conversion sauf si les parties sont d'accord amiablement, ce qui serait extrémement étonnant compte tenu de ce qui a été indiqué

3 - Depuis la réforme des successions intervenue il y a désormais quelques années, on ne parle plus d'acceptation sous bénéfice d'inventaire mais d'acceptation à concurrence de l'actif net

Le rôle du notaire avant de signer le moindre document est de vous fournir les projets d'actes : notoriété, option sur donation, attestation immobilière et déclaration de succession (contenant l'actif et le passif)
cordialement

Par **marite28**, le **30/07/2010** à **17:39**

merci pour vos réponses qui sont beaucoup plus claires que celles données par le clerc à ma fille. ce dernier lui avait dit ainsi qu'à sa demi soeur ainée qu'elles n'auraient aucun frais à régler. la situation est plus objective, elles vont pouvoir choisir. bien cordialement

Par **Domil**, le **30/07/2010** à **17:46**

(c'est clair, mais c'est faux)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

@dobaimmo : Exact j'employais le mauvais terme "sous bénéfice d'inventaire" mais l'explication était bonne. Par contre votre comparaison entre locataire et usufruitier est totalement fausse. La loi définit précisement ce qui est "dépense d'entretien" en disant "tout ce qui n'est pas dans l'article 206 est une dépense d'entretien". La lecture est stricte donc les dépenses de syndic, le ravalement, le remplacement de la chaudière, l'assurance etc sont à la charge de l'usufruitier.

Article 206
Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.
Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.
Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Je répète : tout ce qui n'est pas cité dans cet article est une dépense d'entretien. De plus, l'usufruitier ne peut même pas contraindre le nu-propriétaire à effectuer les travaux cités dans l'article 206 (application du principe de l'indépendance des droits d'usufruit et de nue-propriété), par contre, le nu-propriétaire peut contraindre l'usufruitier à effectuer les travaux d'entretien en compromettant la conservation en bon état du bien (ça peut aller jusqu'à la déchéance de l'usufruit)

La jurisprudence a même précisé de nombreux points comme par exemple : le remplacement de la chaudière de chauffage central, du ballon d'eau chaude, la réfection de l'installation électrique, le ravalement de l'immeuble, mais aussi le remplacement des volets, celui des gouttières, l'enlèvement des mousses sur les toitures et la révision de la couverture, la rénovation des peintures. Tout ça c'est à la charge de l'usufruitier.

Marite, téléphonez aux impots et demandez-leur pour la taxe foncière, ça vous rassurera définivement. S'il y a réellement usufruit, c'est l'usufruitier qui paye la TF.

Vous devez donc savoir impérativement s'il y a usufruit ou seulement droit d'usage viager.

Téléphonez à votre mairie ou à l'ordre des avocats de votre département. Demandez leur où se trouve des consultations gratuites d'avocat. Mais avant d'y aller, il faut avoir tous les papiers du notaire (la donation au dernier vivant, éventuellement le testament, les actes notariés etc.) ou alors, vous y allez et l'avocat vous dira tous les papiers que le notaire doit vous fournir. Que votre fille ne signe rien, ne donne rien au notaire avant ça.

Quant aux droits de succession, ça serait étonnant d'en payer. A titre d'exemple, si la veuf a 50 ans au moins, il faudrait que le bien dépasse largement le million d'euros pour qu'il y ait des droits

PS : quant à vous, pensez, le cas échéant, à votre part de pension de reversion

Par **marite28**, le **30/07/2010** à **18:14**

le clerc voulait un pouvoir de représentation, mais déjà avec les réponses que vous m'avaient données, elle va refuser et elle va se déplacer à sa convocation à Paris.
Quant à moi du fait de ses mutations, donc de mes pertes d'emploi, chomage, temps partiel, pertes anciennetés, j'ai perçu jusqu'en mai dernier une rente viagère de 140€ par mois. Par

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ce clerc, j'ai écris au JAF pour qu'il évalue cette somme en capital qui serait retenu sur la succession ? je ne vois vraiment pas comment il va retenir cela et comment je vais percevoir cette somme. Mais le juge aux affaires familiales m'a téléphoné et cela ne se passe pas non plus comme cela. Il va me retourner mon dossier et je dois lui remettre avec le nom et adresse des 4 héritiers dont ma fille afin de les convoquer à une audience en octobre pour leur demander ce qu'il souhaite. Par contre il m'a demandé si j'avais un avocat , et m'a précisé que ce n'était pas obligatoire, mais financièrement de toute façon c'était hors sujet.

Par **Domil**, le **30/07/2010** à **18:34**

Concernant l'avocat, ça va dépendre de vos revenus pour avoir l'aide juridictionnelle. Renseignez-vous. Dans tous les cas, allez donc voir un avocat en consultation gratuite, ça mange pas de pain et ça débroussaille le cas.

Une rente viagère s'arrête au décès de celui qui la touche, pas au décès de celui qui la paye. La rente sera convertie en capital (à déterminer d'où l'audience) qui sera prélevé sur la succession. Là, ce que je ne sais pas, c'est ce que ça va donner pour les nu-propriétaires qui ne peuvent réaliser l'actif de la succession. Il semblerait logique que l'usufruitier en paye au moins une partie (peut-être pourriez vous négocier ce capital contre l'achat au prix du marché, de la part de votre fille dans l'appartement)

De plus, il me semblait que l'usufruit ou le droit d'usage devait être quantifié et déduite de la part successorale de celui qui en bénéficie (posez la question à l'avocat que vous verrez)

Ce que je vous disais sur le droit d'usage d'une habitation :

Article 635
Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujetti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme l'usufruitier.
S'il ne prend qu'une partie des fruits ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

Donc même avec le droit d'usage sans usufruit, c'est la veuve qui devra tout payer y compris la TF ("contributions")

Par **marite28**, le **30/07/2010** à **18:44**

l'usufruitier va je pense en payer une partie car elle hérite d'un quart. je n'ai pas compris comment je peux négocier la part de ma fille cela m'intéresse merci de votre réponse en me donnant un exemple si cela ne vous dérange pas bien cordialement

Par **Domil**, le **30/07/2010** à **18:58**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La négociation pourrait être : je renonce au capital issu de la conversion de ma rente viagère, en contrepartie, vous acceptez d'acheter la part de ma fille dans l'appartement, au prix du marché.
Tout dépend aussi du montant du capital estimé, de vos besoins financiers, des besoins de votre fille (de votre entente avec votre fille). C'est là qu'un avocat ayant toutes les données du dossier est utile (mais si ses honoraires vous bouffent tout, ça ne sert à rien).

Peut-être que l'avocat en consultation gratuite pourrait vous donner une estimation du capital pour une rente de 1680 euros/an. Là je ne sais pas.

Par **marite28**, le **30/07/2010** à **19:10**

merci, c'est une super idée, je m'entends très bien avec ma fille et si cela pouvait la sortir de cette histoire cela serait magique. je ne saurais qu'en octobre le montant du capital; si je me base sur les rentes viagères je pense 30 000€ mais cela ne suffira peut être pas à racheter sa part. nous ne savons même pas la taille de l'appartement qu'ils ont à PUTEAUX un F3 ou plus
je vous tiendrais au courant. après la visite de ma fille chez le notaire j'irai à la consultation des avocats
bien cordialement

Par **dobaimmo**, le **31/07/2010** à **11:00**

s'agissant des articles 606 et 605, je rajouterais quand même le point suivant si l'on compare avec la jurisprudence baux commerciaux :
les travaux prescrits par l'autorité administrative : ravalement de façade imposés dans certains cas, mise aux normes des ascenseurs et autres travaux obligatoires, seraient à la charge du nue propriétaire.
Domil a une excellente idée. la négociation peut être possible mais il faut aller au rendez vous avec des billes.
le clerc de notaire parisien est à même de vous donner les renseignements sur l'appartement, puisqu'il a le titre de propriété pour faire la succession.
outre la consultation gratuite d'un avocat, il existe également une consultation gratuite chez les notaires (renseignez vous auprés de la chambre de votre département). Il sera possible à ce moment là d'évaluer la transformation de la rente en capital, au vu de votre âge.
cordialement

Par **marite28**, le **31/07/2010** à **12:19**

merci pour vos nombreux conseils. je vous tiendrais au courant du suivi de cette affaire qui je m'aperçois est plus compliquée que je ne pensais. bien cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Domil**, le **31/07/2010** à **16:36**

@dobaimmo : on n'est pas dans le cadre d'un bail commercial !!!
La jurisprudence est très claire là aussi sur le sujet concernant les charges d'un nu-propriétaire. On voit bien souvent des nue-propriétaire se faire avoir en écoutant les discours comme le votre.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés