



Frais de partage

Par Marionette26

Bonsoir,

Ma mère est décédée il y a un an. Mon père qui est son époux, mes deux frères et moi même sommes héritiers au quart comme indiqué dans la déclaration faite il y a six mois. A ce moment-là nous avons donné à la notaire notre projet de partage envisagé. Il y a un quart de la maison familiale qui lui appartenait (les autres parts sont à mon père), ainsi que ses comptes bancaires personnels. Aujourd'hui, la notaire nous envoie une simulation qui ne correspond en rien à notre partage souhaité, avec 13 200 ? de frais de partage annoncés. Mon père propose alors de nous faire des donations. Nous nous entendons bien et je réalise aujourd'hui que nous aurions dû faire un partage à l'amiable : mon père aurait dû choisir de tout garder et nous faire des donations par la suite.

Je souhaiterais savoir s'il est encore possible que mes frères et moi nous retirions de l'héritage afin d'éviter les frais de partage qui nous semblent injustifiés ? Le problème est que nous avons tous les trois perçu un acompte il y a trois mois de la part de la notaire...

Le partage à l'amiable était-il possible dans notre cas ?

Merci pour votre aide,

Marion

Par AGeorges

Bonjour Marion,

Hélas, il y a des règles à respecter. Echapper à ces règles pour payer moins d'impôts de taxes ou de frais de notaire n'est pas vraiment possible, la plupart des éléments sont fixés par les lois.

Et quand la succession a été acceptée par l'ensemble des héritiers, il n'est plus possible de revenir en arrière.

Par Rambotte

Bonjour.

Et quand la succession a été acceptée par l'ensemble des héritiers, il n'est plus possible de revenir en arrière.

C'est l'aspect théorique de la chose. C'est-à-dire que finalement, si vous déposiez des renonciations à succession en dépit de vos acceptations tacites, toute personne intéressée (telle un créancier) intéressée par votre acceptation pourrait faire annuler vos renonciations, et agir en vous considérant comme ayant accepté. Mais si votre revirement ne gêne personne, personne n'agira contre.

Cela dit, le traitement de la succession est sans doute très avancé, et si les attestations immobilières après décès sont déjà publiées, il va être difficile de revenir en arrière (il faudrait faire une attestation rectificative, mentionnant les renonciations, pour rendre votre père unique héritier. Un tel acte serait aussi annulable par toute personne ayant intérêt à vous considérer héritier ayant accepté.

Quand aux droits de succession déjà payés comme héritiers, je ne pense pas qu'ils puissent facilement être dégrévés.

Mais en fin de compte, n'est-ce pas plus simple de ne pas partager ? Et donc de rester en indivision sur le bien ? Ce qui d'ailleurs n'empêche pas votre père de vous faire donation de sa part de droits indivis.

En quoi consistait le projet de partage ? Et à quoi correspondait l'acompte ? Si le partage ne se réalise pas, les acomptes devraient être remboursés.

Par Marionette26

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses. J'ai bien relu la déclaration de succession faite il y a six mois et il se trouve que mon père en tant qu'époux a plus de droits que nous ses enfants, ce qui est normal. Je me rends compte que la proposition de partage correspond tout simplement à cette déclaration (mon père très avantagé). La notaire n'a probablement pas le choix de modifier les parts, même à notre demande, et je n'ai donc rien à contester.

Nous allons choisir l'option où mon père garde la maison et nous reverse nos parts. C'est ce qu'il souhaite et la notaire m'avait (pas très gentiment) expliqué que sinon elle devrait nous facturer des actes de propriété à mes frères et moi. Les acomptes reçus ne concernaient pas la maison mais l'argent placé.

Je comprends qu'il ne soit pas possible de revenir en arrière. C'est une première succession pour nous et nous n'y connaissions rien. Lorsqu'on a appris qu'un partage amiable existait dans ce genre de situation nous avons été déçus de ne pas l'avoir choisi dès le début étant donné notre entente, cependant ce n'était pas une option puisque la succession comporte un bien immobilier.

Merci encore de m'avoir aidée à y voir plus clair.

Par Rambotte

Il est possible que vous appeliez "partage" quelque chose qui n'est pas un partage.

La description des quotité de droits dans un acte de notoriété, ou dans la déclaration de succession, n'est pas un partage.

Et les quotité de droits résultent de la loi et des dispositions prises par le défunt (testament ou donation entre époux).

Un partage, c'est la sortie de l'indivision.

Effectivement, le fait que votre père récupère vos droits d'héritage dans la maison, et vous, vous récupérez les droits dans les liquidités, est un partage. La masse de partage, ce sont tous ces biens, et les droits de partage sont liés à la valeur totale de cette masse de partage.

Mais ce partage n'a rien d'obligatoire, et dans votre cas, a-t-il un réel intérêt ?

Par Marionette26

En effet je pensais que le partage représentait l'attribution à chacun de ses parts, et qu'il était donc obligatoire dès lors qu'il y a plusieurs héritiers. Si je comprends bien, il est possible de rester dans l'indivision, mais quelles conséquences aurait cette indivision et quel intérêt peut-on y voir ?

Dans la simulation de la notaire, il y a le cas 1 où mon père se voit attribuer la maison, avec 13 200 euros en frais de partage, et le cas 2 sans attribution, avec aussi 13 200 euros de partage, et probablement par la suite des titres de propriété que nous devrions lui régler mes frères et moi.

Peut-être que la notaire ne nous a pas proposé l'indivision, puisqu'il y a dans les sommes à l'étude une partie qui vient d'une succession dont ma mère était héritière (ses parents), qui était en cours au moment du décès. Mon père, mes frères et moi avons donc été héritiers de cette succession à sa place, à parts égales. Cependant cette succession a été menée par une autre notaire et les frais la concernant ont déjà été réglés. Une succession dans une succession c'est un vrai casse-tête.

Par Rambotte

Le partage, c'est faire en sorte que chaque bien n'ait qu'un seul ayant-droit, éventuellement avec le paiement de soultes, pour que les quotités de droits soient respectés en valeur. Un partage peut être partiel, un bien restant en indivision entre certains ayants-droit.

Quels sont les droits de votre père dans la succession de votre mère ?

L'usufruit de la succession ? Un quart en propriété de la succession ?

Y a-t-il une donation entre époux (ou un testament) ? Quel choix de votre père dans la donation entre époux.

Nous avons compris au premier message que votre mère avait un quart de la maison et votre père trois quarts de la

maison.

Si votre père est usufruitier de la succession, il reste plein propriétaire (donc aussi usufruitier) de ses 3/4 de la maison, et devient usufruitier du dernier quart.

Les enfants, ensemble, deviennent nus-propriétaires de ce dernier quart.

Votre père est donc unique usufruitier, et peut jouir de la maison jusqu'à son décès. Vous, les enfants, et votre père, êtes en indivision sur la nue-propriété.

Cette indivision sur la maison n'est pas gênante en soi, elle peut très bien perdurer jusqu'au décès de votre père, et vous deviendrez alors indivisaires en pleine propriété, par extinction de l'usufruit.

Et il faut savoir que les droits de partage sont liés à un acte de partage, pas au partage lui-même. Un partage manuel sans acte n'est pas soumis à droits de partage.

En particulier, si le bien est vendu, soit du vivant de votre père, soit après son décès, le prix de vente est ventilé entre les vendeurs, sans qu'il soit besoin de dresser un acte constatant ce partage manuel du prix (dès lors qu'il n'y a pas de conflit entre les vendeurs sur la ventilation du prix).

Concernant les liquidités dépendant de la succession tierce, si l'argent auquel votre mère avait droit est déjà dans les mains du notaire, sous forme d'argent, c'est que la part de votre mère a déjà été perçue, et les frais payés. Donc c'est bien l'argent de votre mère dépendant de la succession de votre mère.

Vous pouvez procéder au partage manuel de ces sommes, au prorata des droits de chacun. Donc il suffit de demander au notaire la ventilation manuelle de cet argent. Et il n'y aura donc pas de droits de partage.

Par Marionette26

Bonjour,

Oui c'est bien cela concernant la maison, un quart était à elle et les trois autres à mon père. Je vais reprendre des termes de la déclaration pour ne pas faire d'erreur, il y a un seul testament où elle lègue à mon père (pas mariés à l'époque) "l'usufruit du pavillon que nous occupons...pour jouir de cet usufruit, le légataire sera dispensé de fournir caution et de faire inventaire."

Ensuite : mon père : "bénéficiaire légal, à son choix exclusif...du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession."

Puis héritiers: mes frères et moi : "habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun pour 1/3, sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant."

"L'acte de déclaration d'option a été reçu par "la notaire" : le conjoint survivant a déclaré opter pour le quart en toute propriété de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession."

Puis quelque chose que je ne comprends pas : "le conjoint survivant bénéficie d'un droit temporaire d'une année (donc écoulée aujourd'hui) sur l'habitation principale des époux."

Puis "aucune créance à faire valoir à l'encontre de la succession" et "les soussignés acceptent la succession. Absence d'assurance vie, de donation antérieure et d'inventaire" et enfin le descriptif de l'actif succession avec les parts de chacun.

Effectivement nous n'avons pas besoin d'acte notarié concernant le partage, je pensais qu'il était obligatoire lorsqu'il y avait un bien immobilier. De plus, la notaire m'avait laissé entendre qu'il serait bien plus coûteux de ne pas céder nos parts sur la maison avant la réalisation de la succession, qu'elle serait obligée de nous faire des titres de propriété, mais si je comprends bien ce n'est pas obligatoire non plus tant que nous restons en indivision sur la nue-propriété ?

Et quand bien même, la maison est évaluée à 160 000, donc 40 000 pour le quart, réparti comme suit: 22 000 mon père et 6 000 chacun. Je ne connais pas le calcul mais les attestations de propriété seraient sans doute raisonnables.

Nous allons donc demander la ventilation manuelle et nous vous remercions infiniment pour ces éclaircissements, c'est très appréciable.

Par Rambotte

Votre père a choisi 1/4 en propriété de la succession, et donc chacun des 3 enfants a aussi 1/4 en propriété de la succession, laquelle concerne, entre autres 1/4 de la maison.

Et quand bien même, la maison est évaluée à 160000, donc 40000 pour le quart, réparti comme suit: 22000 mon père et 6000 chacun

Ben non, 10000 chacun, sur la maison, puisqu'il hérite d'un quart du quart.

Il y a un droit résultant du mariage, et non successoral, concernant le droit temporaire d'un an d'usage et d'habitation du

domicile conjugal.

Votre père n'a pas demandé le droit viager d'usage et d'habitation.

Donc vous vous retrouvez en indivision sur le bien, votre père ayant 13/16 du bien, et chaque enfant 1/16 du bien.

Il y a aura les frais d'enregistrement de l'acte notarié d'attestation immobilière après décès, constatant cette indivision. Ce n'est pas un acte de partage.

Les titres de propriété, au sens où les profanes imaginent cet acte, n'existent pas. En général, les profanes imaginent un acte notarié intitulé "titre de propriété" affirmant "les propriétaires du bien XXX sont AAA pour x%, BBB pour y%...".

Cela n'existe pas.

Les actes notariés sont des actes qui décrivent une mutation de propriété : qui sont les anciens propriétaire (des vendeurs, un donateur, un défunt...) et qui sont les nouveaux propriétaires (des acquéreurs, un donataire, des héritiers...). Les nouveaux propriétaires tiennent leur titre de l'acte notarié portant mutation de propriété, et où ils sont désignés comme tels.

Dans votre cas, le "titre de propriété" sera l'attestation immobilière après décès, relatant la transmission de propriété entre le défunt et ses héritiers.

Une attestation de propriété, remise par le notaire, n'est pas un acte notarié, ce n'est qu'un document permettant de justifier de sa propriété suite à la mutation de propriété (le notaire y affirme avoir passé un acte en vertu duquel telles personnes sont devenues propriétaires). En effet, l'acte de mutation de propriété doit être envoyé au service de la publicité foncière pour publication. Il ne peut donc pas être tout de suite remis aux nouveaux propriétaires. Lesquels peuvent avoir à justifier rapidement de leur propriété pour certaines démarches. D'où l'attestation.

Vous pouvez rester en indivision et donc ne pas partager cette indivision, donc ne pas faire d'acte de partage.

Théoriquement, si votre père continue d'habiter ce bien après un an, il sera redevable d'une indemnité d'occupation, mais que vous n'êtes pas obligé de demander (et elle se prescrit en 5 ans).

Par Marionette26

Votre père a choisi 1/4 en propriété de la succession, et donc chacun des 3 enfants a aussi 1/4 en propriété de la succession, laquelle concerne, entre autres 1/4 de la maison.

D'accord mais il n'était pas possible pour lui de choisir la pleine propriété de la maison et 1/4 sur les liquidités ? Puisque finalement c'est son intention depuis le début, et aujourd'hui après une discussion avec lui, il confirme ce choix d'être unique propriétaire de la maison. Pour moi c'est un non sens que la maison fasse l'objet d'un "partage" s'il ne l'a jamais souhaité, mais c'est ainsi.

J'imagine alors que nous avons deux options, celle d'accepter la proposition de partage de la notaire avec l'attribution des parts de la maison à mon père ; ou de rester dans l'indivision le temps que la succession soit effective puis de lui céder nos parts en donation immobilière, ce qui génère aussi des frais.

Par AGeorges

Bonsoir Marion,

Non, les droits des enfants sont clairement définis, et tout ce qui est déséquilibre en faveur de l'époux survivant ne peut qu'être anticipé avec, par exemple, une communauté universelle ou une donation au dernier vivant.

S'il est impératif (?) que votre père devienne unique propriétaire de la maison, alors il faut faire le partage final de l'indivision et il faut répartir la masse successorale, si c'est possible avec les liquidités, de façon à ce que les droits des enfants, fixés par la loi, soient respectés. Disons que vous, les enfants, cèderiez votre nue-propriété contre un dédommagement (ce que l'on appelle la soulte). Mais n'oubliez pas non plus que si votre père était plein propriétaire des 3/4 de la maison, ce n'était pas le cas des liquidités du ménage (en principe à 50/50), et encore moins de l'héritage en propre de votre mère (0% pour votre père).

Et évidemment, qui dit partage final dit nouvelles mutations de propriété et donc nouveaux frais associés.

Par ailleurs, si les liquidités sont faibles par rapport à la valeur de la maison, votre père devra compenser le déséquilibre associé au fait qu'il aura toute la maison.

Mais si vous vous entendez bien entre père et fratrie, sortir de l'indivision successorale n'a que peu d'intérêt, comme il vous a été dit. Votre père reste largement majoritaire pour la maison, et vous l'y laissez tranquille !

Son usufruit s'éteindra avec lui, et ses biens seront alors divisés entre les enfants.

Evidemment, si votre père a des projets particuliers qui lui imposent d'être seul propriétaire de la maison, c'est différent.

Par Rambotte

En l'occurrence, il n'a pas l'usufruit, l'indivision est en pleine propriété. Mais nul n'est obligé de demander une indemnité d'occupation, et l'occupation peut ne pas être privative.

Par Rambotte

D'accord mais il n'était pas possible pour lui de choisir la pleine propriété de la maison et 1/4 sur les liquidités ? Ben non, il ne peut pas. Ces droits sont d'un quart sur chaque élément dépendant de la succession.

Quelle est la raison profonde pour laquelle il veut absolument être propriétaire en totalité de la maison ? Si c'est pour la vendre, vous pouvez décider de la vendre. Si c'est pour la louer, vous pouvez même ne pas percevoir votre part de loyer. A l'amiable, à peu près tout est possible.

Je viens de penser, ce que vous pouvez faire, c'est faire donation de vos droits indivis à votre père. Cela n'est pas un partage, et les droits de donation devraient être nuls car en dessous de l'abattement successoral en ligne directe (qui fonctionne a priori aussi dans le sens descendant, chacun donne 1/16 de maison). Il n'y aurait que les droits de mutation.

Par Marionette26

Bonsoir,

Ageorges, que voulez-vous dire par "l'héritage en propre de votre mère" ?

qui dit partage final dit nouvelles mutations de propriété et donc nouveaux frais associés.

C'est un point que je ne comprends pas : la notaire ne nous a pas facturé de mutations à mes frères et moi lorsque nous avons hérité des parts de la maison, c'est comme si nos parts étaient "flottantes" et la notaire affirme que si nous cédonos nos parts dans le partage (contre une soulte) nous n'aurons aucun frais concernant ces mutations.

Rambotte, mon père souhaite être unique propriétaire pour protéger la maison au cas où un des enfants ait un jour un problème d'argent, par exemple, je suis en ce moment en création d'entreprise, cela peut être une source d'inquiétude pour lui. Il ne voudrait pas qu'on puisse le forcer à vendre la maison ou à s'en séparer d'une quelconque manière, ce qui est compréhensible.

ce que vous pouvez faire, c'est faire donation de vos droits indivis à votre père. Cela n'est pas un partage, et les droits de donation devraient être nuls car en dessous de l'abattement successoral en ligne directe (qui fonctionne a priori aussi dans le sens descendant, chacun donne 1/16 de maison). Il n'y aurait que les droits de mutation.

Oui c'est ce à quoi je pensais (je commence à apprendre de vous) mais concrètement, je ne sais pas si nous allons devoir payer des frais de mutations une fois dans le sens de la fratrie et une deuxième fois dans le sens de mon père. Je ne sais pas non plus si ces frais seront finalement plus "light" que le partage proposé par la notaire. J'ai peur d'influencer la façon de procéder et de me tromper.

Par AGEorges

Bonsoir Marion,

Dans un de vos messages précédents, vous avez écrit :
il y a dans les sommes à l'étude une partie qui vient d'une succession dont ma mère était héritière (ses parents)

C'est à cela que je fais référence.

Quand un des époux "touche" un héritage (ou un don), ce qui est récupéré n'est pas intégré à la masse des acquets du couple. C'est considéré comme un bien propre de l'époux qui en a bénéficié.

Et en fait, si cette succession-là correspond à un décès antérieur à celui de votre mère, elle sera réglée AVANT. Ce sont les dates de décès qui interviennent, la durée de la "procédure" n'intervient pas.

Il est cependant certain que, pour régler la succession de votre mère, il faudra que celle de "ses parents" soit réglée.

Pour récapituler :

La succession de votre mère se composait de :

- (1) 1/4 de la maison, pour les raisons que vous avez données,
- (2) 50% des autres biens du couple, comptes en banque par exemple,
- (3) 100% de l'héritage de ses parents.

Sur cette masse successorale, selon les : testament, donation au dernier vivant et choix de votre père, une répartition s'applique selon les lois.

En prenant un exemple simple, si tout est divisé en 4, les enfant n'auront ensemble que 3/16 de la maison et ce sont ces 3/16 qu'il faudrait faire reprendre par votre père pour qu'il soit plein propriétaire de la maison. Il faut donc voir si le 1/4 de (2) + (3) auquel a droit votre père est suffisant pour l'équilibrage (la soulte).

Par AGeorges

@Rambotte

Un usufruit a bien été cité dans l'un des premiers messages de Marion. Apparemment à une époque avant mariage, mais qu'est-il devenu après ?

Par Marionette26

Ce sont les dates de décès qui interviennent, la durée de la "procédure" n'intervient pas. D'accord, c'est bon à savoir en cas de double succession, ce qui peut prêter à confusion. Oui la première succession a été réglée, difficilement, et c'est pourquoi nous avons pris du retard pour celle en cours, bien qu'il n'y ait pas de délais à respecter il me semble ? (à part pour la déclaration de succession aux impôts bien sûr)

Il faut donc voir si le 1/4 de (2) + (3) auquel a droit votre père est suffisant pour l'équilibrage (la soulte)
Oui les sommes sont suffisantes, sur la proposition de partage les trois soultes sont annoncées à 6 000 chacune (et non pas 10 000, j'imagine en raison de l'usufruit).
C'est annoncé comme suit :
1/16 pleine propriété (10.000 euros) + legs
3/4 usufruit maison (12000 euros) : 22.000,00

Par Rambotte

Effectivement, il y a le legs de l'usufruit.

1/16 pleine propriété (10.000 euros) + legs
Mais la libéralité s'impute sur les droits légaux, elle ne se cumule pas avec les droits légaux d'un quart, même si on opte pour ce droit légal.
S'il choisit l'usufruit testamentaire et que la valeur de l'usufruit est moindre que les droits légaux, alors il peut prendre la quotité de propriété suffisante pour compléter à hauteur des droits légaux. Si elle dépasse, il n'y a rien à restituer.

Par AGeorges

Marion,

je suis en ce moment en création d'entreprise, cela peut être une source d'inquiétude pour lui. Il ne voudrait pas ...

Vous pouvez parler à votre père des dispositifs qui existent aujourd'hui pour séparer le patrimoine personnel du professionnel. Avant, certaines formes de société (le RL des SARL par exemple) permettaient des protections. Ceci a été étendu à d'autres formes, plus individuelles.
Avant d'en parler, vous pouvez aussi vous renseigner et cela peut toujours vous servir ...

Par Marionette26

Bonsoir,

alors il peut prendre la quotité de propriété suffisante pour compléter à hauteur des droits légaux

Cela n'a plus vraiment d'importance, nous allons probablement procéder comme vous l'avez suggéré, ventilation manuelle puis nous partagerons l'argent et la maison comme nous le souhaitons au travers de donations.

Avant, certaines formes de société (le RL des SARL par exemple) permettaient des protections. Ceci a été étendu à d'autres formes, plus individuelles.

Oui c'est une question à explorer à laquelle je n'avais pas encore pensé, je vais me renseigner sur le sujet.

Je vous remercie tous les deux pour tous vos renseignements et conseils, ce fut très instructif.