



Succession Complexe Difficile

Par JANO

Bonjour,

Je souhaite vous présenter et vous interroger sur une succession « complexe » et « difficile ». Sujet très long ..

Présentation :

Mon père (était agriculteur) est décédé il y a 5 ans, ma mère vie toujours (pas de nouvelle depuis ce décès, mais semble être hébergée par ma s?ur. Je pense que ma mère du fait de son grand âge, ne doit pas avoir toute la lucidité nécessaire pour prendre des décisions, et que si décisions, elles sont « suggérées / guidées » par ma s?ur et un de mes frères (celui qui n'est pas agriculteur)

Au décès de mon père : Pas de testament ? Pas de donation ? Un compte joint ? Un compte à son nom propre ? Des terres agricoles à son nom ? Des terres agricoles au nom de Mr et Mme (Achat) ? Des bâtiments d'élevage à son nom (héritage de ses parents) ? Maison d'habitation à son nom (Héritage) -- Maison d'habitation au nom de Mr et Mme

Un de mes frères a repris l'exploitation de mon père bien avant le décès de ce dernier et a fait :

- Construire des bâtiments d'élevage (Construction sur certaines parcelles de mon père et / ou sur certaines parcelles appartenant à Mr et Mme) ? Les constructions sont au nom de mon frère
- « Moderniser » certains bâtiments de la ferme pour réaliser une étable.
- Et utilisation des terres pour diverses cultures.

Il n'y a eu aucun acte notarial pour l'ensemble des faits (Bail etc?)

Mon frère habite dans une des maisons appartenant à mon père, sans bail (à ma connaissance) et ne verse aucun loyer.

La succession de mon père n'est pas encore finalisée vs le fait que ce frère agriculteur n'est pas d'accord sur la valeur des terres faites par le notaire, et a demandé une autre évaluation (je ne connais pas les raisons).

L'eau, l'électricité utilisés par mon frère dans le cadre de son activité d'agriculteurs sont payés vs les prélèvements automatiques sur le compte joint de Mr et Mme.

Interrogation 01 : Gestion des terres et bâtiments agricoles et maison d'habitation

Au niveau succession de mon père, sommes nous « hors délais ». J'ai relancé le notaire et pas de retours de ce dernier.

Concernant, la situation de mon frère agriculteur vs les bâtiments d'élevage (Les bâtiments construits sont au nom de mon frère) : Qui en est le propriétaire vs le fait que les parcelles appartaient soit à mon père soit à Mr et Mme ?

Ma s?ur et mon autre frère peuvent ils :

- Demander une compensation financière (mise en place d'un loyer) à mon frère agriculteur pour utilisation du local d'habitation,
- Demander la mise en place d'un bail vs l'utilisation des terres etc. ... ?

Ou alors c'est à ma mère de faire faire le nécessaire, sachant qu'elle ne dispose de toute la lucidité pour mettre en place l'ensemble des sujets ?

Interrogation 02 : Gestion des comptes bancaires

A la mort de mon père j'avais eu une visibilité sur l'ensemble du patrimoine (immobilier-monétaire) et je m'interroge sur la situation actuelle du patrimoine « monétaire ».

Ma mère étant hébergée par ma s?ur (je n'ai rien contre ce fait, au contraire, mais cette situation est surtout « intéressée »)

- Ma s?ur peut-elle utiliser à sa guise l'argent du compte joint (Je pense que la retraite de ma mère ainsi que la pension de réversion de mon père sont versées sur ce compte), prétextant l'hébergement de ma mère ? Il n'y a jamais eu de discussion sur le sujet entre les héritiers et la volonté de notre mère.

- Au décès de ma mère, ma sœur et un de mes frères (celui qui n'est pas agriculteur) peuvent ils demander des compensations, pour cet hébergement ?

Rem : Je me suis « brouillé » avec mes frères (2) et sœur (1) suite à une assurance vie que mon père avait fait au nom de ses 4 premiers petits enfants (2 étant majeurs et 2 mineurs). En gros, ils voulaient récupérer l'argent et le distribuer à l'ensemble des petits enfants.

Merci de vos avis

Par Rambotte

Bonjour.

Les constructions sont au nom de mon frère

Il faut toujours proscrire l'expression "au nom de". Il n'existe pas d'acte notarié de "mise d'un bien au nom" d'une personne.

Le propriétaire d'une construction est le propriétaire du terrain, sauf si le bien immobilier a fait objet d'une division en volumes (droit de surface), par exemple un volume du dessous (le sol/tréfonds) et un volume du dessus. Auquel cas, il y a deux lots, pouvant avoir des propriétaires différents.

Une telle division du bien dessous/dessus a-t-elle eu lieu ?

Par Isadore

Bonjour,

Une précision importante, la notion de "au nom de" n'a pas de sens en ce qui concerne des biens. Il est important d'utiliser un terme plus précis, par exemple "une maison dont mon père était propriétaire suite à un héritage".

Ce n'est pas pour chipoter, mais parce qu'en pratique "une maison aux deux noms" peut aussi bien être "une maison qui était un bien commun" que "une maison en indivision dont mon père était propriétaire à 70 % et ma mère à 30 %". Cela influe sur les réponses.

Un de mes frères a repris l'exploitation de mon père bien avant le décès de ce dernier et a fait :

- Construire des bâtiments d'élevage (Construction sur certaines parcelles de mon père et / ou sur certaines parcelles appartenant à Mr et Mme) ? Les constructions sont au nom de mon frère

Voilà exactement une formule problématique. Sauf dans un cas très particulier (bail emphytéotique...), votre frère ne peut pas avoir des bâtiments "à son nom" sur un terrain dont il n'est pas propriétaire. Ce qui est construit sur le terrain de vos parents est à vos parents.

Vos parents étaient-ils mariés ou pacsés ? Si oui sous quel régime exact (séparation de biens, communauté réduite aux acquêts, communauté universelle...) ?

Votre père avait-il des enfants d'un autre lit ou êtes-vous tous issus de son union avec votre mère ?

Savez-vous quelle option a choisi votre mère si vos parents étaient mariés ?

Qui en est le propriétaire vs le fait que les parcelles appartenait soit à mon père soit à Mr et Mme ?
Donc sauf situation très particulière, le propriétaire du terrain est aussi celui des constructions.

Interrogation 1 : tout dépend de si votre mère va hériter ou non de l'usufruit des biens de votre père, d'où mes questions précédentes.

Interrogation 2 : votre mère est présumée être parfaitement capable de prendre ses propres décisions. Votre sœur est donc libre d'utiliser l'argent présent sur les comptes de votre mère si votre mère est d'accord. Tant que votre mère est vivante et sans mesure de protection, ce qui se passe sur ses comptes ne regarde qu'elle.

Si vous pensez que votre mère a des troubles altérant gravement son discernement, il faut demander une mesure de protection :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N155]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N155[url]

En ce qui concerne les comptes-joints, vous pouvez demander à le faire bloquer (s'adresser à la banque).

Au décès de ma mère, ma sœur et un de mes frères (celui qui n'est pas agriculteur) peuvent ils demander des compensations, pour cet hébergement ?

Non. Du vivant de votre mère votre sœur peut bénéficier d'un avantage fiscal ou d'aides sociales dans certaines conditions. Votre mère peut aussi récompenser son dévouement en l'avantageant par testament ou en lui faisant des cadeaux. Mais héberger ses parents ou s'en occuper n'ouvre droit à aucun avantage particulier pendant la succession.

Par JANO

Bonjour,

Voici des éléments que je souhaite porter à votre attention , suite à vos retours (je vous en remercie).

Désolé, je ne suis pas juriste, donc j'utilise des "mots" qui sans doute ne font pas sens dans ce contexte ou un autre.

@Rambotte : Une telle division du bien dessous/dessus a-t-elle eu lieu ? NON.

Le permis de construire a été déposé au nom de mon frère. Les prêts ont été demandé au nom de mon frère et c'est lui qui en fait les remboursements.

Finalement pour cet aspect, la construction in fine , n'appartient pas à mon frère (enfin en totalité). Il ne dispose que pour un quart (1/4) en nue- propriété des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession ?

@Isadore :

Vos parents étaient ils mariés ou pacésés ?

--> Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BANNALEC (29380), le 29 avril 1959

Votre père avait-il des enfants d'un autre lit ou êtes-vous tous issus de son union avec votre mère ?

--> Nous sommes tous issus de leurs union.

Savez-vous quelle option a choisi votre mère si vos parents étaient mariés ?

--> je ne comprends pas la question, mais je pense aucune

Interrogation 1 : tout dépend de si votre mère va hériter ou non de l'usufruit des biens de votre père, d'où mes questions précédentes

--> Ci dessous ce que le notaire avait proposé :

Conjoint Survivant

Madame XXXXXXXX, veuve non remariée de Monsieur RRRRRRRR, demeurant à BBBBBB

Née à FFFFFFFF, le JJ MM AAAA

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

De nationalité française.

- Commune en biens meubles et acquêts ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial énoncé ci-dessus.

- Bénéficiaire d'un droit de jouissance gratuite pendant une année sur le logement et le mobilier le garnissant, qu'il occupait avec le DEFUNT au jour de son décès, conformément aux dispositions de l'article 763 du Code civil.

- Héritière en vertu de l'article 757 du Code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.

REm : La préoccupation de ma mère était de n'avantager personnes de ses enfants in fine.

Je vous remercie du lien vs la demande de protection

Merci de vos informations.

Par Rambotte

L'option de votre mère, c'est le choix entre usufruit et quart en propriété, rappelé dans l'acte de notoriété :

"Héritière en vertu de l'article 757 du Code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession."

Il faut savoir ce qu'elle a choisi.

Plutôt que dire "le permis de construire a été déposé au nom de mon frère", dites "mon frère a déposé un permis de construire" (même si c'est physiquement une autre personne qui est venue en mairie apporter le document).

De même, c'est votre frère qui a fait des demandes de prêt, pas une autre personne qui aurait fait ces demandes à la

banque. A moins que votre frère soit sous tutelle, et c'est alors effectivement le tuteur qui agit pour le compte de la personne protégée (en son nom).

Pour proscrire autant que possible cette expression de "au nom de".