



Lésion concernant succession

Par Bobcail

Bonjour,

Je vous explique la situation.

Ma grand mère est décédée en 2019 laissant en heritage à mon père et sa s?ur, une maison, un moulin et des terres agricoles.

Il y a donc succession entre mon père et ma s?ur pour la Maison et le Moulin (signature en Janvier 2024).

En Janvier 2024, mon père signe l'acte définitif avec sa s?ur et trouve un accord pour la vente de la maison, du moulin pour 110 000 euros (après plusieurs estimation en agence)

Mon père donne 55 000 euros à sa s?ur en Janvier 2024 pour la Maison et le Moulin, les terres restants au deux pour le moment.

Mon père est décédé au mois d'Avril et nous avons donc hérité de la maison, du moulin et de terre. Nous faisons estimé la maison et le moulin et arrivons a vendre le tout à 220 000 euros (avec une parties des terres mais pas l'ensemble dont la moitié appartient à ma tante)

Il n'y a aucun soucis pour la vente avec ma tante des terres et de la maison et ni aucun problème pour le moment.

Il faut savoir que mon père a fait 50 000 euros de travaux (avec facture en dispo) dans la maison de son vivant. Il y a du avoir beaucoup de travaux au black mais bon ... il a refaire environ 50 m² avec sol électricité placo et mise en place d'un poêle a granule.

Aujourd'hui sur le point de vendre la maison 220 000 euros net vendeur, la notaire de ma tante nous déclare que nous allons devoir donner 55 000 euros à ma tante en cas de vente réussite soit un total de 110 000 euros en tout (avec la premiere vente de mon père).

Soit la moitié de la vente actuelle au final est-ce normal ?

Le prix de vente de la maison initial était donc de 110 000 ? Car la notaire me dit qu'elle était de 55 000 euros (La sommes que mon père à donné à ma tante) mais y avait aussi les 55 000 euros le concernant non ?

Merci de votre aide.

Par kang74

Bonjour

Si votre père trouve un accord avec sa soeur de 110 000, c'est qu'il doit 110 000 pour racheter des biens qui valent le double .

Ce qui est cohérent avec votre estimation (ça ne double en quelques mois ...)

De toute façon c'est simple, quand on rachète la part de l'autre il y a un acte notarié qui fait foi .

Par de là, la soulte due n'est pas payée, juste la moitié.

Je suppose que les travaux n'ont pas été effectués entre Janvier et maintenant, donc il était libre de les faire valoir, ou pas comme la tante était libre de faire valoir des indemnités d'occupation .

Enfin il n'a pas payé que 55000e sur le montant de la soulte, il doit bien encore 55000e .

Tous les chiffres sont cohérents, il ne s'agit pas de lésion.

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons qu'en janvier 2024, il y a eu partage de l'indivision entre votre père et sa sœur, votre père devenant propriétaire des biens (moulin et maison), à charge de payer (et non donner) une soulte de 55000€ à sa sœur. Les terres sont restées en indivision.

Il existe l'action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage. Pour évaluer s'il y a lésion, il faut déterminer la valeur réelle des biens en janvier 2024, dans leur état au jour du partage (donc sans les travaux ultérieurs de votre père).

Si les biens valaient réellement 110000€ en janvier 2024, il n'y a pas lésion, c'est simplement que vous avez eu la chance de trouver un acheteur prêt à payer 220000€ pour un bien qui en valait moins, ou peut-être que les travaux effectués par votre père ont apporté une réelle plus-value conséquente (ou un mélange des deux).

Si les biens ont été sous-estimés, par exemple si les biens valaient 150000€ au jour du partage (donc sans les travaux), la différence est de 40000€ avec la valeur choisie dans le partage 110000€, soit 26% donc plus d'un quart. Il y a lésion dans le partage, et un complément de part peut être demandé, de 20000€.

Il ne faut donc pas prendre la valeur de revente 220000€, mais la valeur réelle au jour du partage, et donc sans les travaux. C'est donc un problème d'expertise immobilière. La valeur de revente est juste un indice que, peut-être, la valeur était sous-estimée au jour du partage.

Notez que pour le partage, vous pouvez aussi demander de votre côté le partage complémentaire des terres, c'est-à-dire qu'au lieu de devoir payer un complément, votre tante recevra des terres.

PS "Si votre père trouve un accord avec sa sœur de 110000". J'ai compris que 110000, c'était l'accord sur la valeur de la masse à partager. D'où une soulte de 55000€.

Par kang74

PS "Si votre père trouve un accord avec sa sœur de 110000". J'ai compris que 110000, c'était l'accord sur la valeur de la masse à partager. D'où une soulte de 55000€.

Il y a nécessairement un acte pour le vérifier .
Soit il est écrit que la soulte est de 110 000, soit il est écrit qu'elle est de 55 000€ .

M'enfin que le père ait eu le temps avant sa mort de faire 50 000€ de travaux ET que le prix de l'immobilier actuel soit exactement du double des 110 000 (alors que le prix de l'immobilier est en berne)après 8 mois, me fait douter de cette interprétation .

Par Bobcail

Mon père avec l'accord de sa sœur est resté vivre dans la maison de 2019 à 2024.

Les travaux ont été réalisés de 2021 à 2023 inclus.

Il lui avait dit qu'il voulait racheter La Maison et le Moulin, mais ils ont laissé trainer les choses jusqu'en Janvier 2024 ou tout a été signé.

L'estimation de l'agence était de 110 000 euros en tout.
Du coup mon Père chez le notaire a donné la moitié de la somme soit 55 000 euros à ma tante afin de devenir propriétaire.

Aujourd'hui nous allons avoir un compromis de vente a 220 000 mais le notaire de ma tante met en jeu la Lésion et nous demande de lui reverser 55 000 euros lors de la vente de la maison.

Par kang74

L'estimation de quoi ? De sa part ou du bien ?

Soit il y a un acte de partage, soit il n'y en a pas : c'est curieux que n'avez pas l'acte qui officialise l'achat de la part de votre tante avec un prix dû à votre tante, pas une estimation .

Enfin pour les travaux, on comprend qu'il ont été fait par votre père mais qu'il n'a payé d'indemnité d'occupation pour habiter un bien commun .

Par de là, si vous pouvez (cela dépend si le partage a été fait) réclamer la moitié des sommes engagées par votre père (justifiées par facture) elle peut réclamer 5 ans d'indemnité d'occupation .

Pas sure que vous soyez bien gagnante ...

Par Rambotte

Votre père n'a pas donné 55000, il a payé 55000. Ce n'est pas une donation, mais le paiement d'une soulte dans le partage (le prix du rachat des parts de sa s?ur).

Quand on achète un bien, on ne donne pas de l'argent au vendeur, ou lui paye un prix.

Pour savoir s'il y a lésion, il faut refaire diverses estimations, éventuellement par expertise immobilière, des deux biens, pour obtenir leur valeurs en janvier 2024, et donc sans prendre en compte les travaux réalisés par votre père.

En espérant que vous avez trace de l'état antérieur du bien, ou les factures des travaux pour comprendre quelle était leur nature, afin d'en inférer l'état antérieur.

Si les experts disent qu'effectivement, les deux biens valaient déjà 220000? avant les travaux, vous devez encore 55000?.

Si les experts disent que les deux biens valaient 150000? avant les travaux, vous devez encore 20000?.

Si les experts disent que les deux biens valaient 130000? avant les travaux, vous ne devez rien car la lésion est moindre que le quart.

Kang74, c'est évident que 110000?, c'est la valeur des biens à partager, puisque le père a payé une soulte de 55000?, le tout sous le contrôle du notaire. Une agence a estimé l'ensemble à 110000?, cette valeur a été choisie par les parties chez le notaire qui a fait un acte de vente à titre de licitation, valant partage, avec une soulte à payer de 55000?. Je ne vois pas comment on peut comprendre autre chose.

Par kang74

Rambotte je reprends la chronologie .

- Le bien a été estimé en Janvier 2024, tous les travaux avaient déjà été effectués pendant qu'il vivait dans ce bien commun de 2019 à 2024 .

- En Avril 24 décès du père .

- Maintenant le bien en Septembre 2024 qui n'a pas changé depuis Janvier 24 sans travaux fait depuis le " partage " donc, vaut le double pile poil .

Si on explique au fisc qu'entre Janvier et Septembre un bien est passé du simple au double, ils vont être grandement intéressés ... Cela tiendrait de la donation déguisée .

Pour vous c'est évident .

Mais la postante n'a jamais parlé clairement de soulte et d'acte de partage .

Car s'il y avait un acte de partage mentionnant clairement l'estimation du bien et de la soulte , elle ne serait pas sur ce forum, en parlant de travaux qui ont été pris en compte dans l'estimation de Janvier .

Y aurait pas d'hypothèse à faire si elle avait dit que par un acte de partage signé le tant, la soulte était de tant

Donc que dit exactement l'acte de partage ?

Par Rambotte

L'estimation de l'agence était de 110 000 euros en tout.

Du coup mon père chez le notaire a donné la moitié de la somme soit 55000 euros à ma tante afin de devenir propriétaire.

Chez le notaire, ce peut être quoi d'autre qu'un acte de partage (appelé "vente à titre de licitation"), sous forme de

rachat de part avec soulte ? Valeur des biens à partager 110000. Soulte à payer dans le rachat de la part de la s?ur 55000.

Je ne vois toujours pas comment on peut comprendre autre chose.

Le fisc n'est pas gêné, l'impôt sur la plus-value, il aime bien. C'est mieux que les faibles droits de partage.

Et il y a une mauvaise habitude de dire que le fisc voit des donations déguisées partout. Au cas où le fisc estimerait trop faible la valorisation des biens à partager, il redressera les droits de partage, il ne va pas demander des droits de donation.

Par kang74

L'estimation de l'agence était de 110 000 euros en tout.

Sauf que ce n'est pas à l'estimation de l'agence de Janvier 2024 qu'on doit se référer .

Mais tout simplement, à l'acte de partage .

Par Rambotte

Mais les parties sont allée chez le notaire avec cette estimation à prendre en compte pour l'acte de partage !

Si l'acte de partage avait une autre valeur, le notaire n'aurait pas dit de payer 55000 comme soulte.

Par kang74

Puis je demander si un acte de partage a été signé qui stipule ce que doit le père à la tante ?

Si oui, pourquoi la tante a participé à la vente de la maison ?

Par Bobcail

Oui il y a bien eu un acte de Licitacion en debut d'année.

Désolé pour les termes mais je n'y connais pas grand chose.

Ma tante est encore dans le circuit car les terres agricoles autour de la maison lui appartiennent encore.

La maison à moi et ma soeur mais nous vendons la maison + une partie des terres.

C'est donc pour cela que ma tante est encore dans le circuit.

Mon père n'a jamais voulu racheter les terres lors de son vivant.

Du coup elle ma tante est encore propriétaire des terres a 50 %

Par Rambotte

L'ensemble des informations données permettaient d'arriver à cette conclusion, même si quelques formulations malheureuses pouvaient induire un doute.

L'objet de l'acte notarié, désigné ici "licitacion", mais qui devait probablement être désigné comme "vente à titre de licitation", est le partage (la sortie de l'indivision) sur la maison et le moulin. Ces biens ont été évalués ensemble à 110000? dans l'acte, suite aux estimations.

Votre père s'est retrouvé attributaire (donc propriétaire) de ces deux biens, moyennent le paiement d'une soulte de 55000? (il a racheté les parts de votre tante).

Ce qui reste à éclaircir, concernant la valeur actuelle 220000?, c'est si c'est la valeur :

- de la seule maison,
- de la maison et du moulin,
- de la maison, du moulin et de la moitié des terres vous appartenant,
- de la maison, du moulin et de la totalité des terres.

En effet :

Nous faisons estimer la maison et le moulin et arrivons à vendre le tout à 220000 euros (avec une partie des terres mais pas l'ensemble dont la moitié appartient à ma tante)

Aujourd'hui sur le point de vendre la maison 220000 euros net vendeur

Quoi qu'il en soit, je ne change pas ma réponse. Ce qui compte, pour apprécier la lésion, c'est la valeur réelle à dire d'expert des biens partagés (maison + moulin) au jour du partage (donc sans les travaux effectués par votre père)

On se contrefiche de la valeur de revente, même si cette valeur peut être un indice de sous-évaluation au moment du partage, mais pas une preuve (votre acquéreur peut être un gogo qui accepte d'acheter bien trop cher, ou bien votre maison a pu bénéficier d'une grosse plus-value suite aux travaux de votre père).