



Succession problematique

Par helsau

bonjour
nouvelle sur ce forum vraiment besoin de toute votre aide remerciements d'avance
mariés en séparation de biens depuis 1984 puis sous contrat universel+intégrale depuis 2013 sans contestation des enfants
avec donation au dernier vivant 2 enfants d'un premier lit
problème le notaire m'informe d'hypothèque sur la maison sans me demander mon avis
comment est-ce possible ?
je reprends en communauté universelle + intégrale 75% a moi 25% mon mari
donc 75% +1/3 des 25% pour moi
les 2 enfants vont faire leur action en retranchement pour les 2/3 la pas de souci
MAIS POURQUOI HYPOTHÉQUER LA MAISON ou ai je mal compris
il n'a jamais été question de cela et je vais avoir des soucis pour la vendre si nécessaire
Vraiment j'ai besoin d'aide je ne m'en sors pas
un notaire peut être pour mon répondre
merci a vous tous Cdt

de plus de 3000? pour attestation immobilière prévus ils sont passés a 3900? pour moi et autant pour les enfants
j'ai lu qu'en epoux qu'il n'y avait pas de frais de mutation
je sens que qq chose cloche aidez moi svp

Par CLipper

Bonjour Helsau,

Donc le bien n'était pas hypothéqué avant le dc ?

Le notaire ne vous a pas expliqué pourquoi il le serait maintenant, étant dans la succession ?

Pour les 3000 passés a 3900 , je pense qu'il s'agit des emoluments/ honoraires du notaire pour rédiger l'acte notarié " attestation immobilière"

Deux " frais" différents lors d'une succession:

-les frais d'acte notarié pour payer le travail du notaire

et

-les taxes / droits de succession a payer a l'état (via la comptabilité du notaire

Par kang74

Bonjour

problème le notaire m'informe d'hypothèque sur la maison

Cette phrase ne veut rien dire .

La maison a pu être hypothéquée indépendamment de la succession , notamment à l'occasion d'un crédit, mais aussi si versement de prestations sociales tel l'ASH,l'ASPA etc .

De quand date le décès ?

Ne pas confondre ce qu'on appelle les frais de succession et les droits de succession .
Enfin il y a les frais de tout acte du notaire .

Par CLipper

Helsau,

Les négociations sur partage successoral se passent bien ?

Vous dites no problème rapport action en réduction des enfants premier lit...mais l'administration fiscale a peut être estimé qu'il en était autrement

Par janus2

J'ai lu qu'en époux qu'il n'y avait pas de frais de mutation

Bonjour,

Il n'y a pas de droits de succession entre époux, mais pour les biens immobiliers, il y a nécessairement des frais de mutation.

Par ESP

Bienvenue,

C'est une situation complexe qui nécessite une consultation juridique (notaire, avocat spécialisé...) lesquels peuvent apporter des réponses précises adaptées à votre dossier.

Ce point d'accès au droit, nous ne pouvons vous donner qu'une information générale.

Même si vous aviez initialement une part plus importante (75% vous, 25% lui) dans le régime précédent. L'adoption de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale en 2013 a en principe effacé ces proportions initiales, faisant de la maison un bien commun.

L'hypothèque serait-elle liée à une dette commune ou à une dette personnelle de votre mari ?

Il existe des enfants issus d'un premier lit ?

Si elle est liée à l'action en retranchement exercée par les enfants, une explication probable est que l'action en retranchement des enfants permet de rétablir leur réserve héréditaire qui a été entamée par l'avantage matrimonial (la clause d'attribution intégrale de la communauté universelle)...

Et donc ils se protègent ainsi par une sûreté réelle immobilière. Si vous ne pouviez pas payer leur créance.

Par Nihilscio

Bonjour,

La question posée est : **MAIS POURQUOI HYPOTHÉQUER LA MAISON** ou ai je mal compris il n'a jamais été question de cela et je vais avoir des soucis pour la vendre si nécessaire.

Comme le dit kang74, l'hypothèque a pu être inscrite pour différentes raisons. C'est une sûreté garantissant une créance. Pour savoir qui bénéficie de cette sûreté, quelle en est la cause et quel en est le montant, il faut demander un état hypothécaire au service de la publicité foncière. Comme c'est manifestement ce qu'a fait le notaire, vous devriez lui demander une explication complète. Ce n'est pas lui qui a décidé d'inscrire l'hypothèque. Il n'a fait que vous donner une information sur la situation du bien en question.

Une hypothèque n'est un obstacle à la vente que si le montant des hypothèques dépasse le prix de vente de l'immeuble vendu.

Par helsau

bonjour

vraiment merci à tous de m'aider voici mes réponses cdt

Non pas hypothèque pas de crédit durant notre vie

Pas de frais de succession communauté universelle et pourquoi de 3000 à 3900?

Donc que représentent ces frais et ils sont calculés sur quoi

Décès 15.06.2025

Oui 2 enfants du premier lit d'où l'action en retranchement ce qu'ils font actuellement pas de souci

J'ai lu pas de frais de mutation entre époux ou pacsés alors qui dit vrai

Et la donation au dernier vivant ne fonctionne plus alors ?

Il a toujours été prévu qu'il auraient leur part soit à la vente soit à mon décès donc c'est encore faux ?

Puis je refuser cette hypothèque ? moi je n'ai rien demandé

lors de l'établissement de la communauté universelle les enfants étaient d'accord

Par Janus2

J'ai lu pas de frais de mutation entre époux ou pacsés alors qui dit vrai

Comme déjà dit, vous confondez droits de succession (il est vrai qu'il n'y en a pas entre époux ou partenaires de pacs) et frais de mutation.

Pour faire la mutation d'un bien immobilier, il y a toujours des frais à payer.

Par CLipper

Helsau,

Je pense que cette hypothèque a dû être demandée par l'administration fiscale pour s'assurer que ce que vous devez aux enfants premier lit leur soit versé (issue de leur demande de réduction de votre part parce que elle les empêche d'avoir leur part réservataire, je crois qu'on appelle plus cela retranchement)

Si les émoluments du notaire pour rédiger l'attestation de propriété ont augmenté, comme ils sont calculés sur la valeur, ce doit être parce que la valeur a augmenté (les % de calcul sont réglementés et par tranche. (il peut également se rajouter de vrais honoraires qui sont à tarif libre)

Il a toujours été prévu qu'il auraient leur part soit à la vente soit à mon décès donc c'est encore faux ?

Si ce ne sont pas vos enfants ils ne seront pas impactés par votre décès. Ce ne sont pas vos héritiers donc ils ne peuvent pas hériter de vous.

Puis je refuser cette hypothèque ? moi je n'ai rien demandé

Je ne pense pas mais le notaire aurait dû vous expliquer un peu plus les choses.

lors de l'établissement de la communauté universelle les enfants étaient d'accord

Vous voulez dire que les enfants de votre mari ne se sont pas opposés au changement régime communauté universelle ?

Dans ce cas de changement de régime matrimonial, on leur demande, si ils s'opposent au changement, le changement doit être validé par le juge.

Parce que le régime matrimonial communauté universelle chambouille beaucoup les règles des successions.

En résumé: 1- en tant qu'épouse, vous n'aurez pas de taxes à payer à l'état sur l'argent/ la valeur que vous héritez de votre mari.

2- pour rédiger les actes, le notaire se fait payer en % sur la valeur des biens.

3- l'attribution intégrale de toute la communauté empêche ses enfants d'avoir leur part que leur réserve la loi donc

Vous devez à vos 2 beaux fils de l'argent et donc l'administration fiscale veut s'assurer que vous allez leur donner ce que vous leur devez.

Par Nihilscio

Oui 2 enfants du premier lit d'où l'action en retranchement ce qu'ils font actuellement pas de souci
Ben si, c'est un souci parce que cette action en retranchement vise à ce qu'une partie de ce que vous avez reçu en donation de votre mari ne vous revienne pas mais revienne aux enfants exerçant l'action en retranchement.

lors de l'établissement de la communauté universelle les enfants étaient d'accord
Ils n'y sont pas opposés mais l'absence d'opposition n'implique pas renonciation au droit d'exercer une action en retranchement.

Puis je refuser cette hypothèque ?

Elle a été inscrite. La question qui se pose n'est pas de savoir si vous y consentez mais de savoir si elle est fondée. Elle est probablement liée à l'action en retranchement. Vous saurez exactement ce qu'il en est après avoir demandé des explications au notaire ou avoir demandé un état hypothécaire au service de la publicité foncière.

Je le répète, l'hypothèque n'empêche pas la vente.

Par Isadore

Bonjour,

Il va être compliqué de vous répondre sans savoir qui a demandé cette hypothèque.

Je pense que cette hypothèque a du être demandée par l'administration fiscale pour s'assurer que ce que vous devez au enfants premier lit leur soit versé

Le fisc n'a aucune raison ni aucun droit de faire une chose pareille.

Une piste pourrait être que les enfants aient renoncé à demander la réduction avant le décès du conjoint survivant. Dans ce cas ils bénéficient d'une hypothèque légale sur les biens relevant de la communauté :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044073157]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044073157[/url]

Les enfants n'ont pas besoin de l'avis de l'époux survivant pour "reporter" cette demande de réduction, et le veuf ne peut s'opposer à cette hypothèque.

Par CLipper

Isadore, vous avez raison : si les enfants premier lit du défunt ont renoncé à demander la réduction, avant le décès de leur père, l'hypothèque est de plein droit.

S'ils n'y ont pas renoncé avant le décès, je pense que le notaire a du les conseiller d'inscrire une hypothèque sur le bien qui appartient, du fait de communauté universelle avec attribution intégrale, depuis le décès du mari entièrement à sa veuve.

pour avoir une garantie de paiement de la créance de leur belle mère.

S'ils ont décidé d'attendre le décès de la propriétaire, okay, ils attendent.

"Oui 2 enfants du premier lit d'où l'action en retranchement ce qu'ils font actuellement pas de souci "

S'ils ont décidé de récupérer leur part réservataire au moment de la succession, qu'est ce qu'ils ont pu demander au notaire pour avoir leur part rapidement ?

Ce qui m'interpelle est quand helsau dit:

"De plus de 3000 euros pour attestation immobilière prévus, ils sont passés à 3900 pour moi et autant pour les enfants

Pourquoi les enfants premier lit mari paieraient pour l'attestation immobilière d'un bien dont helsau est 100% propriétaire.

Je l'ai lu comme une décision des enfants de vouloir " récupérer " leur part réservataire héritée de leur père à l'instant de du règlement de la succession (qui "inclurait" la vente du bien)

Enfin, sinon je ne vois pas pourquoi le notaire facture aux enfants des frais d'acte pour attestation immo de propriété alors que la succession de leur père ne les fait pas hérités de ce bien...

Quoi qu'il en soit, le notaire aurait du expliquer à helsau ... parce que si les frais notariés d'attestation sont partagés en 3, c'est helsau qui y gagne !

Par ESP

Merci pour votre réponse.

"Et la donation au dernier vivant ne fonctionne plus alors ?"

L'utilité de la donation au dernier vivant (ou donation entre époux) en plus de la communauté universelle dépend principalement du fait que votre régime de communauté universelle contienne ou non une clause d'attribution intégrale. Vous écrivez que c'est le cas, donc aucun effet de la DDV.

Il faut bien comprendre que La clause d'attribution intégrale en communauté universelle a pour effet, au premier décès, de transmettre la totalité des biens communs au conjoint survivant, ce qui peut empiéter sur la réserve des enfants non communs.

"Les enfants étaient d'accord"

Les enfants ont-ils expressément consenti par écrit, par exemple, lors du changement de régime matrimonial chez le notaire (s'ils étaient majeurs)?

Retenir que le droit d'agir en retranchement ne naît qu'à l'ouverture de la succession, soit au décès de votre mari.

"Puis je refuser cette hypothèque ? moi je n'ai rien demandé"

Je confirme ma pensée.

L'hypothèque dans le cadre de l'action en retranchement est très probablement demandée par les enfants de votre mari pour garantir le paiement de leur part d'héritage.

Votre notaire vous dira certainement que pour éviter l'hypothèque, la solution serait de leur verser une somme d'argent correspondant à la valeur de la part qu'ils récupèrent.

Maintenant, c'est avec lui que vous devriez échanger.

Par Isadore

Personnellement, il y a une chose qui me chiffonne en relisant le sujet : Helsau ne semble pas s'opposer au principe de la réduction de l'avantage matrimonial, ce qui laisse penser à une procédure amiable (avec une réduction en nature puisque les enfants semblent soumis à des frais de mutation immobilière).

Mais si les enfants ont "lancé une action en retranchement" cela implique une procédure judiciaire.

Du coup il faudrait savoir si l'on est sur du judiciaire, et si oui pourquoi ?

Et si on est sur de l'amiable, je ne comprends pas le pourquoi de cette hypothèque qui surprend Helsau... si hypothèque il y a elle devrait avoir été négociée.

A ma connaissance il n'y a d'hypothèque légale que dans le cas où les enfants demandent à différer la réduction. Sinon la prise d'une hypothèque nécessite soit l'accord du conjoint survivant soit une décision de justice.

Par CLipper

Je confirme ma pensée :
c'est de l'amiable mais sécurisé par une hypothèque légale
Art 1527 Cc.

Les enfants et la veuve se sont entendus pour 1/3 chacun de la moitié de la communauté (ce sont les calculs qu'indique helsau dans son premier message*).

Le seul " défaut" du notaire est qu'il n'a pas expliqué à helsau le système
(et puis le pourquoi de l'augmentation de la valeur entre 2 " devis d'acte attestation immo")

*enfin presque parce que je viens de relire vos %, helsau et je pense que l'accord à l'amiable donné pour vous: (50% déjà à vous) + 1/3 de 50% venant de votre mari = ce qui vous appartient de l'ancienne communauté universelle.

Les enfants de votre mari chacun 1/3 de 50% = la part que les enfants héritent de leur père.

Vous avez la dévolution successorale ?