



Procédure de licitation

Par Mouton14000

Bonjour,

J'aurais aimé quelques précisions sur la procédure de licitation.

Nous avons hérité de la maison de notre père lors de son décès. Il y a eu une donation au dernier vivant donc ma mère avait 2 choix possible:

prendre 100% de l'usufruit
prendre 1/4 en pleine propriété et les 3/4 en usufruit.

Ma mère veut vendre la maison pour en racheter une plus adapté. Nous sommes d'accord que si elle rachète dans les mêmes conditions. Mais elle veut prendre l'usufruit.

Comment ça se passe dans le cas si il y a une procédure de licitation? C'est pour récupérer son 1/4 de pleine propriété? ou elle peut aussi récupérer l'usufruit?

Car nous nous avons payé des droits de succession sur la valeur que notre père nous a donné. si elle prends l'usufruit soit 30% ben on perds 30% de ce que notre père nous a laissé + avoir payé des impots sur une somme de 30% plus chère.

J'aimerais vos lumières? sans jugements. Bien à vous.

Par TUT03

Bonjour

elle doit opter avant la vente de la maison, ainsi au moment de la vente, chacun recevra ce qui lui appartient

votre mère aura alors le choix de faire ce qu'elle veut de son argent, si elle achète une autre maison, elle en aura la pleine propriété, vous en hériterez alors au moment de son décès si elle en est toujours propriétaire le moment venu.

Par Rambotte

Bonjour.

A priori, sauf si la donation entre époux avait exclu ce choix, il existe un troisième choix prévu par la loi dans une donation entre époux : la quotité disponible ordinaire en pleine propriété (un tiers si vous n'êtes que 2 enfants, un quart si vous êtes au moins 3 ; comme vous dites "nous", j'en déduis que vous n'êtes pas enfant unique).

Quel choix a-t-elle fait effectivement ?

Car pour calculer les droits de succession, il fallait bien savoir ce dont vous avez hérité concrètement (pour en apprécier la valeur), donc il fallait bien savoir ce que votre mère a choisi.

Lors d'une vente d'un bien soumis pour tout ou partie à usufruit, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix, le prix est partagé au prorata des valeurs des droits, de sorte que chacun devient plein propriétaire de sa quote-part du prix.

Par franc

Bonsoir,

Ce n'est pas une licitation si c'est une vente à un tiers avec vendeurs indivisaires et titulaire de droits en usufruit suite à

démembrement .

C'est une vente normale avec pour votre mère la contrepartie financière de ses droits sur la vente en NP + en usufruit en fonction de son âge.

Pour chaque vendeur sauf votre mère , si c'est sa résidence principale il y aura éventuellement plus value

Pour une nouvelle acquisition soit elle finance seul avec ses fonds issus de la vente soit vous faites une acquisition en indivision (tous ou partie de la fratrie)

Par Mouton14000

Merci à tous pour vos réponses. Je vais essayé de répondre à tout le monde ;-)

Ma mère a fait le choix de 1/4 en pleine propriété et le 3/4 en usufruit.

Nous signerons que si elle rachète un bien de même valeur est dans les mêmes conditions. Si c'est pour prendre l'usufruit personnes ne signera.

D'où ma question de ce que se passe si elle saisie la justice pour forcer la vente? Elle récupère son 1/4? 1/4 plus usufruit?

en as t'elle le droit? pourquoi avoir besoin de nos signatures si c'est un droit?

Merci de vos réponses.

Par Rambotte

Nous signerons que si elle rachète un bien de même valeur est dans les mêmes conditions. Si c'est pour prendre l'usufruit personnes ne signera.

Dans la situation actuelle, sur le bien à vendre, elle a 100% de l'usufruit, et un quart en nue-propriété.

Doit-on comprendre qu'elle ne souhaite n'avoir que l'usufruit du nouveau bien ? En quoi est-ce un problème ? Quelque part, elle vous fait donation de sa part de nue-propriété.

Si elle assigne en partage de la nue-propriété indivise, elle pourra demander que la licitation porte sur la pleine propriété, et le prix de la vente aux enchères sera réparti au prorata des valeurs des droits. Donc elle récupèrera 1/4 du prix de vente aux enchères, et sur les autres 3/4, la fraction correspondant à l'usufruit.

Par Mouton14000

Re,

Non elle à 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit ce qui revient à 100% d'usufruit.

Elle voudra vendre pour récupérer 1/4 du Prix + 30% du 3/4 du prix restant du à l'usufruit

Quelle donation de sa nue propriété? elle n'est pas nue propriétaire elle est 1/4 propriétaire? Nous pas contre somme nue propriétaire.

Mon père dans son testament à voulu nous laisser la maison à ses 4 enfants pour nous protéger. (donc choix 100% usufruit)

Ma mère n'as pas fait se choix.

Par franc

Bonsoir ,
Pour faire simple .

La maison était-elle un bien commun de vos parents ?

Si oui , votre mère a 1/2 en toute propriété (sa part) PLUS 1/4 en PP sur l'autre moitié PLUS l'usufruit sur le reste

soit 1/4 en PP de la 1/2 + 3/4 en usufruit sur la 1/2 puisque donation au dernier vivant et option.

Pour conclure elle a droit à la moitié du prix de vente soit 4/8ème + 1/8 du prix de vente total = 5/8ème du tout .

Pour l'usufruit en fonction de son âge sur 3/8ème donc si elle a plus de 71 ans 30 % X 3/4 de 3/8ème du prix de vente

Curieux qu'un désaccord se fasse sur si peu

Exemple :

Prix de vente 400 000 soit 5/8ème = 250 000 sa part en PP

Sa part en usufruit $3/8 \times 400\,000 \times 30\% = 50\,000$ seul montant qui parait vous bloquer

TOTAL 300 000 soit 250 +50

Par Rambotte

Non elle à 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit ce qui revient à 100% d'usufruit.

Quelle donation de sa nue propriété? elle n'est pas nue propriétaire elle est 1/4 propriétaire ?

C'est pareil !

$1/4 \text{ PP} + 3/4 \text{ U} = 1/4 (\text{NP} + \text{U}) + 3/4 \text{ U} = 1/4 \text{ NP} + 1/4 \text{ U} + 3/4 \text{ U} = 1/4 \text{ NP} + \text{U}$.

Elle est donc totale usufruitière et nue-propriétaire pour 1/4.

Elle est en indivision avec vous sur la nue-propriété.

Ensuite, effectivement, l'option de la donation entre époux ne s'applique que sur la part de propriété de votre père, donc le bien en entier si ce fut un bien propre de votre père, ou une moitié du bien si ce fut un bien commun.

Mon père dans son testament à voulu nous laisser la maison à ses 4 enfants pour nous protéger (donc choix 100% usufruit).

C'est seulement maintenant que vous nous parlez d'un testament, alors que vous n'aviez parlé que d'une donation entre époux (avec deux choix plutôt que les trois habituels).

Ce testament révoquait-il la donation entre époux ?

Sinon, son option 1/4 en propriété + 3/4 en usufruit (équivalent à 1/4 en nue-propriété et tout l'usufruit) reste valable. Ce qui explique que votre mère ait pu effectivement choisir cette option.

Et si ce fut un bien commun, même avec l'usufruit seulement, elle est en indivision sur la nue-propriété, puisqu'elle est propriétaire d'une moitié du bien.

Par Mouton14000

Re bonsoir,

Non la maison était à 100% à mon père.

Le litige n'est pas pour si peut.

On va prendre un exemple simple pour les facilités de calculs.

Une maison à 1 Millions

Notre père avait fait le souhait qu'on soit 4 dessus. donc 250 K à terme.

Ma mère n'as pas fait ce choix donc elle à maintenant 1/4 PP +3/4 en usufruit.

Si on attends on a 1/4 de 750K soit 187.50K

Si elle vend en prenant l'usufruit il reste 187.50 -30% soit une perte de 56.25K chacun.

Ce n'est pas pour si peut je pense... Mais ma question de départ n'est pas la je ne sais tjs pas si elle part en justice car on ne veut pas signé comment ça se passe?

voir questions du départ.

Merci à vous

Par Rambotte

Ma mère veut vendre la maison pour en racheter une plus adapté. Nous sommes d'accord que si elle rachète dans les mêmes conditions. Mais elle veut prendre l'usufruit.

Vous vous étiez mal exprimé. Comme vous parliez de racheter dans les mêmes conditions, j'avais compris qu'elle ne voulait n'avoir que l'usufruit du nouveau bien, au lieu d'avoir 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit du nouveau bien.

En fait, elle veut que le prix soit partagé, et elle s'occupe seule de l'acquisition du nouveau bien, avec sa part du prix. Dans ce cas, il est normal qu'elle recueille le prix de ce qu'elle vend, le prix de ses droits dans le bien.

Votre calcul de perte par rapport à la situation finale contient une omission, la valeur du nouveau bien dont vous allez hériter au décès de votre mère.

Que vaut il mieux : attendre 20 ans et vendre (à un prix n'a aucune raison d'être 1M?) pour partager en 4 ?
Ou bien vendre, et recevoir tout de suite 131,25k? chacun, avec lesquels vous pouvez financer des projets, sans oublier qu'au décès de votre mère, vous allez hériter du bien acquis par votre mère.

La décote pour l'usufruit, c'est le prix à payer pour ne pas attendre.

Note : le barème fiscal 30% n'a aucune valeur légale en matière de partage d'un prix. En cas de litige, on applique le barème économique, basé sur les tables de mortalité (selon le sexe), avec des % précis chaque année, donc sans tranches de 10% par décennie. A voir donc si le barème économique est plus avantageux, sachant qu'il faut évaluer le taux de rendement du bien, ce qui est le point difficile de ce barème.

Pour la licitation, relire la fin de mon message du 15/12/2024 à 17:35.

Reste aussi à préciser ce que disait exactement le testament, pour voir s'il emporte révocation des options avec propriété dans la donation entre époux.

Si elle ne peut pas être propriétaire, elle ne peut plus assigner en partage de l'indivision en nue-propriété (le bien étant originellement propre à votre père).

Par Mouton14000

Rambote vous avez tout compris.

Oui dans l'absolu je récupère la valeur au décès de ma mère.

saut que j'ai payé des frais de succession sur une somme de 30% plus élevé. L'argent reviens à ma mère donc je serais taxé une 2 ème fois à condition qu'il en reste, sur une partie que mon père m'avais légué.

J'ai déjà tout calculé 130K aujourd'hui normalement en 20 ans si on se débrouille bien on le double... Donc on est gagnant et je vous l'accorde.

Mais mais ma mère est une personne faible, influensable (même si vous la verriez vous diriez le contraire) elle a eu des problèmes de casino dans le passé (l'équivalent de 2 petites maisons) parti en fumée. Imaginons qu'elle gagne loue un appartement et flambe tout.C'est bien nous qui devons assumer derrière alors que nous savions que ça pouvait arriver etc etc...

Donc nous aimerions éviter ça et qu'elle reste dans la maison pour racheter dans les mêmes conditions pour ne prendre aucune risque.

Nous n'avons pas de problèmes d'argent entre les frères et soeurs donc ce n'est même pas une option pour nous.

La vrai question que j'attends toujours et si elle devenait agressive et qu'elle décidé d'allé au tribunal pour obtenir se partage.

Elle aurait quoi si elle gagne? 1/4 PP +30% en usufruit en cash?

Elle ne pourrait vendre que son 1/4 pp? et garder l'usufruit de la maison?

Combien de temps ça prends? avec des recours pour gagner du temps?

Qu'est ce que déciderait un juge, quels sont nos droits à nous? Car si elle joue sur le fait de la santé pour déménager nous sommes déjà d'accord mais dans les mêmes conditions. La motivation serait donc d'ordre pécunier.

Bien à vous

Par Rambotte

saut que j'ai payé des frais de succession sur une somme de 30% plus élevés.

Si vous avez hérité d'un quart (4 enfants) de 3/4 de nue-propriété, c'est la valeur de cette nue-propriété qui doit être mentionnée dans la déclaration de succession, pour les droits de succession, pas la valeur en pleine propriété de votre

héritage. Et pour les frais de succession, ce devrait aussi avoir pour assiette la nue-propiété, l'usufruitière devant aussi payer sa part de frais (elle n'est exonérée que des droits de succession).
Il y a peut-être bien une anomalie.

Donc nous aimerions éviter ça et qu'elle reste dans la maison pour racheter dans les mêmes conditions pour ne prendre aucune risque.

Euh, si elle rachète dans les mêmes conditions, elle ne reste pas dans la maison, puisqu'elle est vendue. Les "mêmes conditions", c'est qu'elle soit 1/4 propriétaire, et usufruitière du reste, et vous 4 êtes nus-propriétaires du reste. Et donc comme avec l'ancien bien, elle pourrait demander la licitation?

En fait, on ne demande pas la licitation, à la base, on demande le partage, et donc le partage d'une indivision, qui est l'indivision en nue-propiété.

Si votre mère ne fait que demander le partage de la nue-propiété, le juge ne pourra pas ordonner la vente en pleine propriété contre la volonté de votre mère. La licitation ne se fera qu'en nue-propiété, l'acquéreur aux enchères devant attendre le décès de votre mère. Le prix aux enchères sera sans doute assez bas. C'est le prix obtenu aux enchères qui est partagé entre les indivisaires.

Si votre mère demande, en sus du partage, que la licitation se fasse en pleine propriété, dans le partage du prix, elle aura aussi la fraction du prix correspondant à l'usufruit.

Notez que les indivisaires peuvent participer aux enchères, et donc devenir nus-propriétaires (voire pleins) pour pas cher. Vous avez peut-être les ressources financières pour acquérir pour pas cher la part de votre mère.

Reste la question du testament à laquelle vous n'avez pas répondu. Il est peut-être de revenir en arrière sur l'option choisie de la donation entre époux, s'il s'avère que le testament révoquait, même implicitement, cette option.

Par Mouton14000

Re Rambotte,

Vous avez parfaitement raisons, on a bien payé par rapport à la part de notre nue propriété.

Oui mais si elle rachète dans les mêmes conditions et qu'elle veut refaire une licitation etc etc... Déjà on pourra voir si elle a toute ses facultés mentales à ce moment là. et de plus si elle rachète, ça sera très certainement sa dernière demeure. Et le fait d'avoir nos signatures sur le nouveau bien nous permet déjà de savoir si il se passe quelque chose et pouvoir discuter, la protéger, voir si il y a un abus de faiblesse etc etc...

De plus refaire une licitation prends du temps, de l'énergie et je doute qu'elle en ait la force si un tel cas arrive.

En ce qui concerne le testament, mon père a fait une donation au dernier vivant. Il a précisé qu'il confirme le leg de l'usufruit à son épouse de sa résidence principale laquel lui appartient. Il précise que si son épouse ait besoin de vendre pour habiter dans une maison plus adaptée à la situation, que ces 4 enfants ne s'opposent pas.

Moi la dessus j'entends clairement en cas de revente pour état de santé et non pour prendre en cash l'usufruit qui lui a léguer.

Merci à vous

Par Rambotte

on a bien payé par rapport à la part de notre nue-propiété.

Donc tout est normal, puisque vous héritez en nue-propiété, si vous payez sur la base de la valeur de la nue-propiété.

Tel que vous décrivez le testament, il ne fait que confirmer le legs de l'usufruit, qui est l'une des options de la donation entre époux. Il ne révoque pas les deux autres options de la donation entre époux, donc il ne rentre pas en contradiction avec la donation entre époux.

Votre mère n'avait donc pas obligation de se conformer à l'option confirmée, elle pouvait bien choisir une option non révoquée.

Elle a donc choisi l'option mixte 1/4 en propriété et le reste en usufruit.

Le tout sous réserve que la donation entre époux offrait les 3 options, dont l'option mixte.

Par Isadore

Bonjour,

Moi la dessus j'entends clairement en cas de revente pour état de santé et non pour prendre en cash l'usufruit qui lui a léguer.

Légalement cette précision n'a qu'une valeur de v?u pieux. Donc chacun peut l'interpréter comme il souhaite. Votre mère a le droit de vendre ce qui est à elle et vous avez le droit de refuser vendre votre part. Aucun de vous n'a à justifier sa décision.

Partant, si votre mère souhaite la vente du bien et vous non, elle a trois solutions :

- vente aux enchères judiciaires du bien
- vente de son usufruit et de sa part de nue-propiété à un tiers, soit un de ses enfants soit une société spécialisée
- prouver que votre refus de vendre met en péril l'intérêt commun pour obtenir la permission de vendre de gré à gré (ce qui ne semble pas le cas).

C'est bien nous qui devons assumer derrière alors que nous savions que ça pouvait arriver etc etc...

Ce ne sera à vous d'assumer, d'un point de vue juridique, que si votre mère n'a pas de revenus suffisants pour subvenir à ses besoins, c'est-à-dire payer ses charges essentielles. Si une personne gagne assez pour vivre mais gère mal son argent, c'est son problème.

Si vous pensez que le problème de votre mère est pathologique (dépendance au jeu), vous pouvez tenter de demander une curatelle.

Sinon mieux vaut vendre de gré à gré la maison. Sauf mesure de protection, personne ne peut empêcher quelqu'un de vendre son bien. Si votre mère force la vente, le résultat sera que le bien sera bradé, mais vendu quand même.

De plus refaire une licitation prends du temps, de l'énergie et je doute qu'elle en ait la force si un tel cas arrive. Elle peut tout déléguer à un avocat.

Elle peut aussi choisir la solution de facilité et vendre à une société spécialisée. Ces société rachètent des parts d'indivision à bas prix pour ensuite provoquer le partage judiciaire, racheter le bien aux enchères et le revendre avec une belle plus-value.

C'est simple et rapide, il suffit de purger le droit de préemption des autres indivisaires (un mois), la vente peut être réalisée en moins de deux mois.

Par Mouton14000

Rebonjour à tous,

À quoi bon exiger notre signature pour vendre la maison, puisqu'il est de toute façon possible de passer outre en saisissant la justice ?

Bonne journée à tous.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Parce qu'il est plus rapide et moins cher d'avoir un accord amiable que de forcer la vente par le juge....

Par Rambotte

Parce qu'en saisissant la justice pour une licitation, on y perd quand même, en frais d'avocat, et sur le prix obtenu aux enchères.

Dons au début, on cherche toujours la solution amiable qui est la plus avantageuse en terme de valeur du bien, base de la transaction.

Il y a autre chose qui n'a pas été évoqué, la faculté de conversion de l'usufruit en rente viagère.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165518/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165518/[/url]

Article 759

Tout usufruit appartenant au conjoint sur les biens du prédécédé, qu'il résulte de la loi, d'un testament ou d'une donation de biens à venir, donne ouverture à une faculté de conversion en rente viagère, à la demande de l'un des héritiers nus-proprétaires ou du conjoint successible lui-même.

Plutôt que demander la licitation du bien, elle pourrait vous demander une rente viagère en échange de l'abandon de l'usufruit sur les 3/4 du bien (a priori, elle ne peut pas sur le dernier quart d'usufruit dont elle a aussi la propriété).

Par Isadore

À quoi bon exiger notre signature pour vendre la maison, puisqu'il est de toute façon possible de passer outre en saisissant la justice ?

Tout simplement parce que pour passer par la justice il faut prouver que vous refusez la vente à l'amiable... et qu'en passant par la justice la vente se fera aux enchères judiciaires, probablement à prix bradé.

Par franc

Bonjour ,
Isador voit juste .

Un procès c'est long et couteux et les aléas de la procédure peuvent surprendre .

Vous demandez "que décidera le juge" ?

Je réponds "Dieu seul le sait" et si vous allez en Justice , seul le Juge est le maître de la décision finale.

En l'espèce malgré mon expérience je ne peux anticiper.

Je suis avocat à la retraite et j'ai eu un dossier de succession avec désaccord de la fratrie ,qui est encore pendant et que je suis encore bénévolement , et qui dure depuis 2015 avec reports successifs !

Imaginez , les frais et le coût de la défense depuis tout ce temps .

Chaque partie fait un mémoire pour chaque audience et à chaque fois report à 6 mois par le juge dans le meilleur des cas .

Certes avec le temps la fin de vie de l'usufruitier peut "naturellement" éteindre le litige , mais ? .

Comptez au mieux 2 ans à 3 ans pour une procédure "rapide"

Par Rambotte

Ici, ce ne sont pas les enfants qui veulent assigner en partage. Ils se demandent ce qui peut se passer si leur mère se met à vouloir assigner en partage (pour demander la licitation en pleine propriété). Ce qui n'est absolument pas certain. Si la mère ne fait rien par manque de pugnacité, il n'y a aucun problème pour les enfants que la situation reste en l'état.

Par Mouton14000

Tout d'abord, merci à tous pour vos réponses.

Rambotte a bien résumé notre situation.

Le fait que ma mère conserve la maison nous convient à tous. Cependant, je ne pense pas seulement à nous, mais aussi à son avenir. Vivre dans une maison située à 5 km du centre-ville pourrait ne pas être idéal pour ses vieux jours...

Cela dit, l'idée qu'elle liquide ses biens pour disposer de l'argent en liquide nous inquiète. Le risque qu'elle succombe à sa vieille addiction est réel, et cela serait préjudiciable non seulement pour elle, mais aussi pour nous.

Actuellement, ma mère est encore pleinement lucide. Cependant, certaines de ses actions ou réflexions nous amènent parfois à nous poser des questions. Prouver aujourd'hui qu'elle a été dépendante aux jeux d'argent il y a 20 ans est difficile. Bien sûr, personne ne peut prédire l'avenir, mais il est possible d'en limiter les conséquences.

Encore une fois, merci à tous pour vos avis et vos conseils toujours avisés.

Par Isadore

Vivre dans une maison située à 5 km du centre-ville pourrait ne pas être idéal pour ses vieux jours...

Sur ce point je pense que le plus simple est d'attendre et de voir venir si elle ne veut pas changer de logement. Votre mère pourrait ne jamais avoir besoin de déménager, mon grand-père est resté jusqu'à la fin de ses jours dans une maison perdue dans la campagne, il a été un mois hospitalisé puis il est décédé. Il n'y a eu aucun aménagement de fait

pour lui dans son logement, pas même la douche.

Et si votre mère a un tempérament influençable il devrait être possible de la raisonner si son état de santé se dégrade. Un peu cyniquement vous pouvez tablez sur le fait qu'elle aura moins d'énergie pour s'opposer à votre avis.