



L'indivision en cas de succession

Par Chikop

Bonjour Madame, Monsieur

l'indivision (qui pourrait survenir suite au décès de notre maman) est-elle gérable?

Comment sortir de cette indivision? qui risquerait de faire naître des incompréhensions voir des tensions éventuelles.

quelle serait la solution préférable ?

la donation-partage est elle à privilégier?

(mon père ayant opté pour tout usufruit)

Nous sommes 2 enfants

En vous remerciant de votre réponse

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si un des parents décède et que l'autre opte pour l'usufruit,
le conjoint survivant est ainsi propriétaire de 1/2 et usufruitier sur la totalité.

Les 2 enfants ont chacun la nu-propriété de 1/4.

Le conjoint survivant peut ainsi y résider, ou encore mettre en location et recevoir les loyers. Il doit réaliser tous les travaux d'entretien, seules les grosses réparations sont à la charge des nu-proprétaires.

Il n'y a guère de "gestion" à prévoir, puisque c'est le domicile de l'usufruitier.

Pour sortir de l'indivision, chaque enfant peut proposer de vendre sa part à l'autre, ou encore ils peuvent envisager de mettre en vente à un tiers, mais qui achètera 1/4 ou 1/2 de nu-propriété ?

Autre solution, ils sont d'accord avec leur père pour vendre le bien dans son ensemble, et chacun reçoit sa part du prix de vente.

Par Chikop

merci pour votre réponse

cependant mon père ayant choisi l'usufruit , nous ne sommes donc plus dans l'option 1/4 en pleine propriété

l'option tout usufruit fait elle que nous ne sommes pas en indivision ou pas ?

Au décès de notre père, quelle était l'incidence sur les frais de succession ?

et si on opte pour une donation partage qu'est ce que cela induit au niveau des frais ?

La donation partage évite elle l'indivision ?

la donation partage serait elle la solution ?

Encore merci pour votre réponse

Cordialement

Par CToad

Bonjour

Pouvez vous définir ce que vous entendez par usufruit, nue propriété, indivision et donation partagé parce qu'il semble que vous ne compreniez pas ces termes.

Si votre père choisit l'usufruit lors de la succession de votre mère, le bien est à la fois en indivision et en démembrement.

En démembrement car pour au moins une partie du bien l'usufruitier et le nu propriétaire sont différents

En indivision car votre père conserve sa propriété à 50%, et que vous et votre frère avaient chacun un quart de nue propriété.

Pour faire cesser l'indivision il faut que soit dès à présent votre père donne l'entière nue propriété de la maison à l'un d'entre vous qui deviendra seul propriétaire à son décès mais devra dédommager son frère, soit lors du partage prendre pour l'un à chaque fois la nue propriété pour l'autre les liquidités.

Ou alors comme dit Isadore vous vendez vos parts, entre vous ou à l'extérieur

L'indivision ne change rien à la fiscalité je ne comprends pas votre question sur ce point.

Par yapasdequoi

Bonjour Ctoad : c'est yapasdequoi / pas Isadore

Pour Chikop, je reformule :

Suite au décès de votre mère, votre père possède la moitié de la maison + l'usufruit sur l'autre moitié.

Il ne paye aucun droit de succession.

Les 2 enfants sont nu-propriétaires (=en indivision ET en démembrement) de la moitié qui appartenait à votre mère.

Si la valeur de la maison est inférieure à 400 000 euros, les enfants ne payent non plus aucun droit de succession.

Lors du décès de votre père, l'usufruit disparaît.

Les enfants héritent de la moitié qui appartenait à votre père et toujours pas de droits de succession si la maison vaut moins de 400 000 euros.

Après le décès des 2 parents, les 2 enfants sont en indivision, et peuvent le rester autant qu'ils veulent. Ils peuvent louer la maison et se partager le revenu et les frais.

Ou alors l'un rachète sa part à l'autre,

Ou alors ils vendent ensemble à une tierce personne.

Pour une maison qui ne se coupe pas en 2 logements, il n'est pas possible de faire une "donation partage".

Vos parents peuvent faire une donation, mais aucun intérêt si c'est seulement pour éviter les droits de succession.

Par Rambotte

Bonjour.

Noyez que le père est aussi en indivision sur la nue-propriété.

Plutôt que de dire que le père est plein propriétaire de la moitié et usufruitier de l'autre moitié, il est équivalent de dire que le père est unique usufruitier du bien, et nu-propriétaire d'une moitié du bien, en indivision avec les deux enfants, nus-propriétaires chacun d'un quart du bien.

Ainsi, le partage de l'indivision sur la nue-propriété concerne potentiellement trois personnes. Mais un partage de l'indivision peut être partiel faisant subsister une indivision entre deux personnes.