



Succession d'une succession

Par Meline86

Bonsoir,

Il y a 20 ans de cela, mon grand-père (le père de ma mère) est décédé: ma grand-mère, mon oncle et ma mère ont donc hérité de lui.

Mes grands-parents possédaient 4 maisons (2 dont ils avaient hérités, une servant d'atelier pour mon grand-père, la dernière étant leur maison d'habitation). Les estimations (2025) donnent entre 110.000? et 170.000? pour ces 4 maisons.

Dans cette succession, il y est noté que ma grand-mère est "héritière à son choix, de l'usufruit de la totalité des biens existants ou de la pleine propriété du quart de ces bien conformément à l'article 757 du code civil" quant à ma mère et mon oncle, : "héritiers ensemble pour le tout, ou divisément pour moitié (sauf les droits du conjoint survivant)

Cet été, ma maman est aussi décédée, et, étant son seul enfant, je suis sa seule héritière.

J'ai quelques soucis de compréhension et mes relations avec le notaire ne sont pas géniales (ça reste cordial, mais quelques petits désagréments par ci par là font que je préfère éviter de leur poser des questions).

J'ai demandé une estimation des sommes que je leur devrais:

Que dans cette estimation soit comptée la maison de ma maman (valeur estimée 260.000?), je comprend sans problèmes. Là où je me pose réellement la question, c'est sur les maisons dont elle avait elle-même hérité à la mort de son père. Le notaire m'a envoyé un mail me disant: "l'attestation de propriété immobilière pour un montant de 4.200 euros sur la base de 420 000 euros représentant la somme des 5 biens immobiliers conformément au barème légal applicable en la matière".

Est-ce normal que les maisons qui sont aussi à mon oncle et à ma grand-mère soient comptées dans leur totalité? Quand j'ai demandé une explication, je n'ai eue que ceci: "Concernant les frais, les prévisions s'effectuent sur le montant total en pleine propriété du bien"

J'ai beau fouiller sur le net, je ne comprends pas trop les différences entre usufruit, nu-propriété et pleine-propriété.

Une âme charitable pourrait me dire si le montant demandé par le notaire est normal (ma mère n'étant pas l'unique proprio de ces 4 autres maisons, que ma grand-mère vit toujours dans l'une d'elle, et que ma grand-mère est la seule ayant les titres de propriété?)

Merci par avance et bonne fêtes à tous

Par Henriri

Hello !

A propos de la succession de votre grand-père vous évoquez (cf article 757 du code civil) le choix de votre grand-mère devait d'opter pour l'usufruit de tous les biens ou la pleine propriété de leur quart : pouvez-vous confirmer quel a été le choix de votre grand-mère ?

Idem pour votre mère et votre oncle : de leur coté ont-ils opté pour hériter leur part ensemble pour le tout ou divisément pour moitié ?

Vous dites chercher à avoir une estimation des sommes que vous "leur" devrez : qui sont les personnes désignées par ce pluriel ?

Là où vous posez réellement la question c'est à propos des maisons dont "elles" avait elle-même hérité à la mort de votre grand-père : qui sont les femmes limitativement désignées par ce féminin pluriel ?

A+

Par CLipper

Bonjour Méline86,

réponse du notaire sur calcul émoluments attestation propriété (un bien propre estimé 260ke + quote-part de biens estimés entre 110 et 170keuros):

"Concernant les frais, les prévisions s'effectuent sur le montant total en pleine propriété du bien" et a calculé PRÉVISIONS de frais d'attestation propriété: 10% de 420ke.

Mon avis, c'est un calcul très grossier des émoluments pour attestation transmission propriété succession de votre mère.

Les tarifs des notaires sont régis par le code du commerce, attestation de propriété --> tarif progressif calculé sur assiette valeur vénale des biens et/ou valeur des quote-part de biens transmises.

Avez-vous l'attestation de transmission de propriété lors de la succession de votre grand-père ?

Le notaire chargé de la succession de votre mère n'a pas du la consulter et donc ne connaît pas les quote-parts détenues par votre mère dans les 4 biens issus de la succession de son père, votre grand-père.

autre petit détail:

Pour 4 biens estimés globalement entre 110 et 170 keuros, pour moi, le notaire ne devrait pas se baser - pour ses "prévisions" de frais d'actes- sur 160Ke mais plutôt sur le milieu de la fourchette -s'il s'agit d'une fourchette d'avis de valeur vénale-

(lorsque le projet d'acte attestation de propriété est soumis aux héritiers, ils ont leur mot à dire sur la valeur vénale déclarée...).

Si vous avez l'attestation de transmission des biens lors de la succession de votre grand-père, le calcul des frais d'attestation pour la succession de votre mère peut être affiné...

Bonne journée

Par Meline86

Bonsoir et merci de vos réponses

@Henrii

Le seul document en ma possession pour l'héritage de mon grand-père est juste la déclaration de succession. Je ne sais pas s'il doit y avoir d'autres documents, mais c'est le seul que j'ai trouvé dans les papiers de ma mère.

J'y trouve "le conjoint survivant a déclaré opter aux termes d'un acte reçu ce jour pour l'universalité en usufruit des biens dépendant de la succession du défunt"... plus loin, j'y trouve: "conjoint survivant: Il revient à Madame XXX (usufruit valant 30%) XXX?"

Ma mère et mon oncle ne sont pas mentionnés autrement que comme fils, fille et ayant droit.

Pour moi, c'est un jargon incompréhensible :/ Je regarderai chez ma grand-mère si je trouve d'autres documents relatifs à cette succession.

Ce que je leur dois, c'est en fait la somme que je vais devoir à l'étude notariale ...

Que je doive payer le notaire, oui, c'est tout à fait normal, là-dessus, il n'y a rien à redire, mais c'est le fait que ce soit la valeur totale des maisons dont avait hérité ma maman qui soient pris en compte qui me semble étrange puisque ma mère n'était pas la seule propriétaire. C'est vraiment là-dessus que mon cerveau bloque. Pourquoi est-ce la valeur totale des biens et non pas 'juste' le pourcentage des ces maisons qui appartenaient à ma mère ? Après tout, ma grand-mère est toujours proprio d'au moins la moitié de toutes ces maisons non?

Je n'arrive vraiment pas à comprendre :/

(et le "elles" était une faute d'inattention , je voulais dire "elle" au singulier: ma mère)

@CLipper

Je n'ai trouvé dans les papiers de ma mère que la déclaration de succession. J'ai fourni ce document à l'étude du notaire dès l'ouverture de la succession de ma maman. Là aussi, j'irais fouiller dans les papiers de ma grand-mère pour voir si je peux trouver d'autres documents (et non, je ne peux pas directement demander à ma grand-mère: elle a 93 ans et perd la mémoire... elle a déjà oublié que sa propre fille était décédée alors savoir où elle a rangé des papiers, c'est mission impossible :/)

Merci à vous.

Par CLipper

Bonjour Meline,

Je voulais vous dire que les prévisions de 4200 euros de frais pour attestation propriété du notaire sont une estimation grossière car les émoluments du notaire ne seront pas calculés sur 420Ke si votre mère n'était pas propriétaire de 420 ke de biens immo estimés.

Pas besoin de questionner votre grand-mère !

Avec la déclaration de succession de votre grand-père, vous pouvez savoir quelles parts [des biens de vos grands-parents]* votre mère a hérité de son père; parts de biens qui vont se retrouver dans sa succession.

* "Mes grands-parents possédaient 4 maisons (2 dont ils avaient hérités, une servant d'atelier pour mon grand-père, la dernière étant leur maison d'habitation). Les estimations (2025) donnent entre 110.000? et 170.000? pour ces 4 maisons."--> il se peut que certains de ces 4 biens, en apparence appartenant 50% grand-mère/50% grand-père ne le soient pas, communs aux deux grands-parents. certains appartenaient peut-être entièrement à l'un ou à l'autre des conjoints .

donc dans la déclaration de votre grand-père, dans l'actif vous trouverez le descriptif des biens ou parts de biens lui appartenant et donc que ses héritiers possèdent aujourd'hui.

La conjointe survivante ayant opté pour l'usufruit, les 2 enfants (votre oncle et votre mère) ont hérité chacun de 1/2 des biens grevés d'usufruit.

Aujourd'hui, dans la succession de votre mère, idem uniquement les biens ou parts de biens qu'elle détient à son décès. Aujourd'hui, votre grand-mère ayant 91 révolus, la valeur de son usufruit est de 10% de la valeur du bien. exemple sur un bien qui était commun a vos 2 grands-parents.

Valeur du bien:40Ke Part du grand père 50%--> 20ke

Dans succession grand-père, 20Ke réparti 1/2 pour chaque enfant soit 10Ke.

Valeur de la part que détient votre mère à son décès: 10Ke - 10% de 10Ke soit 9 Ke.

Et donc pour moi, les réels émoluments attestation de propriété de votre mère seront calculés sur l'assiette [(valeur estimée de son bien propre=260Ke) + (valeurs des parts indivis grevés d'usufruit, parts héritées de son père)].

Les avis de valeurs des 4 biens donnent ils le détail pour chacun des 4 biens ?

Par Marck_ESP

Bienvenue, bonjour,

A titre liminaire; le notaire vous a sans doute mal expliqué les choses

Maison de votre mère, vous héritez de 100 %

4 maisons des grands?parents, usufruit à la grand?mère, nue-propiété à, votre mère et votre oncle, vous héritez de la moitié de la nue?propiété.

Les frais d'attestation sont calculés sur la valeur totale des 5 biens, c'est légal

Les droits de succession (l'impôt à l'État) : Non, pour les impôts, vous ne paierez que sur la valeur de ce que votre maman possédait réellement.

On ne compte que 50 % de la valeur des 4 maisons.

On applique un abattement car votre grand-mère est usufruitière (selon son âge, la nue-propiété vaut entre 70 % et 90 % de la valeur totale).

Exemple : Si une maison vaut 100 000 ?, votre maman en avait 50 % (soit 50 000 ?). Comme elle n'était que nue-propiétaire, on réduit encore cette somme selon l'âge de votre grand-mère. C'est sur ce montant réduit que vous êtes taxée.

4.200? paraît correspondre.