



## Succession partage immobilier.

-----  
Par jeremalix

Bonjour,  
Deux parents...un enfants unique.  
Pas de bien liquide..  
Deux appartements..  
Un parent décède...  
Le parent peut il garder A avec des tantièmes de B

<https://ahp.li/cfede8e2e8faa1a3ec23.jpg>

Merci d'avance pour vos réponses.  
Ajout de la modération, CGU du forum

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est possible, comme c'est aussi impossible...  
Tout dépend de l'origine de propriété, du régime matrimonial (étaient-ils mariés ?) d'un testament éventuel, des autres constituants du patrimoine à partager, de la valeur de A et de B, ....  
Seul le notaire peut vous répondre.

-----  
Par Rambotte

Si le bien B devient en indivision, il n'y a pas partage. Il peut y avoir du partage partiel.

La définition d'un partage, c'est que tout bien devient la propriété d'un seul. Dans un partage, il peut donc y avoir des paiements de soulte pour compenser.

Un exemple de partage : le parent se voit attribuer le bien A, et l'enfant se voit attribuer le bien B, charge à payer une soulte à A pour le remplir de ses droits.

Un exemple de partage partiel: le parent se voit attribuer le bien A (partage partiel) et une part indivise du bien B, et l'enfant se voit attribuer le complément indivis du bien B.

Après, dans votre schéma, vous supposez que le parent survivant et l'enfant doivent avoir des valeurs égales, ce qui n'a rien d'évident, et ce qui serait même peu probable.

-----  
Par jeremalix

Hello  
- Yapasdequoi....  
Succession on ne peut plus simple..  
Mariés sous le régime de la communauté..  
Appartements achetés une fois mariés..  
Enfant unique..  
Testament manuscrit ...enfant légataire universel  
Donc sans testament ..kif kif..

- Rambotte..  
Deux de tes cas m'intéressent

1/ Celui qui garde A peut être copropriétaire du B.  
Ceci en récupérant des tantièmes de A qui équilibreront la succession..

2/ Le soulte..(connaissais pas)

l'héritier de B pourrait donc compenser la différence par une somme en liquide..

Ai je bien compris ??

-----  
Par Rambotte

Pourquoi dites-vous "sans testament" ?

Un testament doit justement être manuscrit pour être valable. On suppose qu'il est bien daté et signé ?

Et c'est bien parce que le testament est valable que le conjoint survivant n'a aucun droit dans la succession. Il ne se retrouve qu'avec sa moitié de communauté. Donc le cas "peu probable" s'est bien réalisé.

Celui qui garde A ne sera pas copropriétaire de B, ce n'est pas une copropriété (règlement de copropriété, état descriptif de division en lots de copropriété, description des parties communes et des parties privatives, syndicat des copropriétaires, conseil syndical, désignation d'un syndic pour gérer la copropriété, tenue d'assemblées générales de copropriété), ce sera une indivision, s'il complète par des droits indivis dans B pour remplir ses droits dans sa moitié de communauté.

Mais il est plus simple de réaliser un partage total en attribuant le bien B à l'enfant, à charge pour lui de compenser en payant une soulte pour remplir le survivant dans ses droits.

Car chaque indivisaire pourra provoquer le partage du bien B à tout moment, pour sortir de l'indivision.

-----  
Par jeremalix

Hello Rambotte

Dis moi où je me plante...

Il existe bien des successions sans testament aucun.

Oubli...négligence..

Dans ce cas (celui exposé sur ce post)

Le survivant hérite de la moitié des biens, et l'enfant unique de l'autre moitié.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Primo : sur ce forum il est d'usage de vouvoyer ses interlocuteurs

Il existe bien des successions sans testament aucun. La majorité, au doigt mouillé.

Le survivant hérite de la moitié des biens, et l'enfant unique de l'autre moitié.

C'est à la fois plus simple et plus compliqué. La succession ne porte que sur la moitié des biens si le régime matrimonial est celui de la communauté réduite aux acquêts. Et le conjoint survivant a des droits sur l'autre moitié laissée par le défunt. C'est-à dire que vous n'héritez pas de pleine propriété, sauf testament, mais vous n'êtes pas très clair sur ce point.

De toute façon, si chacun souhaite avoir la pleine propriété sur un des lots il faudra en passer par un acte notarié et par une soulte ainsi qu'il vous a déjà été expliqué.

-----  
Par jeremalix

Bonjour Lachaumerande

Désolé pour le tutoiement, mais à ma décharge..j'ai 90 ans et en général, mes interlocuteurs (trices) pourraient être mes enfants ou mes petits enfants..

alors je tutoie facilement.

Je vous prie de bien vouloir m'excuser...

-----  
Par LaChaumerande

Vous êtes tout excusé, il est des forums où il est incongru de vouvoyer.

Cela dit, si j'en crois votre âge respectable, vous n'êtes pas héritier ni en position d'hériter et vous souhaitez que chacun des lots appartienne en pleine propriété respectivement à vous et à votre enfant unique ?

Est-ce bien cela ?

-----  
Par Rambotte

Je rappelle ce que vous avez écrit :  
Succession on ne peut plus simple..  
Mariés sous le régime de la communauté..  
Appartements achetés une fois mariés..  
Enfant unique..  
Testament manuscrit ...enfant légataire universel  
Donc sans testament ..kif kif..

Vous dites donc d'une part qu'il y a un testament instituant l'enfant légataire universel. Puis après, vous dites d'autre part "donc sans testament". C'est ça qui est contradictoire. Et vous n'avez toujours pas clairement levé la contradiction.

Alors : testament ou pas dans cette succession ?

Le survivant n'hérite pas de la moitié des biens du défunt, sauf testament léguant la quotité disponible au survivant, en présence d'un seul enfant.

Sans testament, le survivant hérite soit d'un quart des biens du défunt, soit de l'usufruit des biens du défunt. Les biens du défunt, c'est sa moitié de communauté.

Avec un testament instituant l'enfant légataire universel, le conjoint survivant n'hérite de rien. Il reste juste propriétaire de sa part de communauté (et il n'en hérite pas, on n'hérite pas des biens dont on est déjà propriétaire avant le décès du conjoint).

-----  
Par jeremalix

Hello Rambotte  
Je me suis mal exprimé.  
Je disais donc que j'ai fait un testament manuscrit..OK  
Mais que je supposais que dans ce cas aussi simple et clair, l'absence de testament aboutirait au même résultat.  
Moitié des biens au survivant et l'autre moitié à l'enfant unique.  
Donc ..je me trompe ? ?

-----  
Par Rambotte

Non, l'absence de testament ne conduit pas au même résultat !

Vous êtes en communauté. Vous possédez une moitié de communauté, et votre conjoint possède l'autre moitié.

Si vous décédez, votre moitié de communauté dépend de votre succession.

Avec le testament instituant votre fils légataire universel, votre conjointe survivante est exclue de votre succession. Votre moitié de communauté revient exclusivement à votre fils.  
Les biens sont donc en indivision 50/50 sur la pleine propriété entre les deux, qui peut être partagée comme expliqué ci-dessus.

Sans testament, votre conjointe survivante a droit à un quart de votre succession. Si votre enfant est commun, elle a aussi droit à l'usufruit de votre succession, jusqu'à son décès (dans ce cas, elle doit donc choisir entre les deux possibilités).

Si elle choisit un quart de la succession (donc de votre moitié de communauté), elle se retrouve donc avec 5/8 des biens (sa moitié + un quart de votre moitié), et votre fils avec 3/8 des biens. Les biens sont donc en indivision sur la pleine propriété entre les deux, qui peut être partagée comme expliqué ci-dessus, mais avec des quotités sur B différentes, ou une soulte différente.

Si elle choisit l'usufruit de la succession, elle reste propriétaire de sa moitié de communauté, et votre fils récupère votre moitié de communauté, mais grevée d'usufruit au profit de sa mère. Il y a donc indivision 50/50 sur la nue-propriété, qui peut être partagée entre les deux biens comme expliqué ci-dessus, avec les mêmes quotités sur B, ou une soulte, mais différente, à cause de l'usufruit.

-----  
Par jeremalix

OK ...merci Rambotte  
La soulte ? ? ?  
En gros...  
A valeur 150.000 ?  
B valeur 190.000 ?  
La soulte sera-t-elle de 20.000?

$190 - 150 = 40$   
 $40 : 2 = 20$   
Ceci pour arriver à 2 parts égales 170.000 ?

-----  
Par jeremalix

Hello LaChaumerande

Oui.. c'est cela.  
Sachant que nous voulons garder B et qu'il faudra en vendre un pour les frais de succession.

-----  
Par Rambotte

Une soulte, c'est une somme d'argent.  
C'est cela, 20000?, dans l'hypothèse où vous avez fait un testament instituant votre enfant légataire universel, donc partage de la communauté 50/50.

Cela dit, dans une succession, il y a aussi des comptes bancaires voire d'autres produits financiers.

Vous pouvez aussi avoir des biens propres (issus de donation ou d'héritages).

Et enfin, lors de l'acquisition d'un bien commun, il a pu y avoir emploi de fonds propres, ouvrant droit à récompense due par la communauté lors de sa liquidation, avant de traiter la succession.

Tout cela peut modifier les calculs.

-----  
Par jeremalix

Merci à vous deux.  
Avec vos conseils...j'avance !!!  
Donc..ce qui me paraît le mieux..  
Je garde B  
Ma fille aura A qu'elle pourra vendre pour payer les frais de succession.  
J'aurai donc la soulte à verser à ma fille.  
Mais pas de grosses liquidités dans la succession.  
Est ce que pour payer cette soulte, je pourrai  
utiliser mon assurance vie ? ?

-----  
Par jeremalix

Hello  
Encore un petit renseignement..  
- Le total de la succession étant évalué,  
l'époux (ou l'épouse) et l'héritier(e)..s'arrange à l'amiable pour la répartition de ces biens.  
50x50..avec soulte ou pas..  
Est-ce que la soulte doit absolument provenir du patrimoine ?

Merci

-----  
Par Rambotte

Je ne comprends pas ce que cela veut dire.

Pour la question d'avant, vous pouvez "racheter" une fraction de votre contrat d'assurance-vie, sous réserve que le bénéficiaire n'ait pas déjà accepté le bénéfice.

-----  
Par jeremalix

Hello Rambotte.

Merci..

- Héritière et bénéficiaire assurance vie..même personne.
- Donc la soulte pourrait provenir d'un bien personnel (hors communauté) ??