



Succession et sommes avancées avant le décès

Par **CHARVETMARTINE**, le **30/07/2011** à **17:30**

Bonjour,

ma mère a 87 ans et vis avec mon frère célibataire rmiste dans la maison dont elle est propriétaire.

Nous sommes 4 enfants, les deux autres enfants n'ont plus de contacts avec la famille ni avec notre mère depuis plusieurs années.

Ma mère a une pension qui ne lui permet pas de faire des travaux pour entretenir sa maison. Etant la seule avec des revenus corrects, j'ai payé l'année passé le changement des vélux sur le toit car des fuites inondaient les deux chambres pour une somme de 2152€.

Cette année c'est le préau abritant la terrasse qui est à restaurer pour la somme de 1823€.

1°/Si je continue de régler les sommes concernant l'entretien de cette maison, pourrais-je les récupérer au moment de la succession ? C'est le souhait de ma mère et le mien.

Si cela est possible quels documents devrais-je fournir?

J'ai gardé la copie du chèque que j'ai fait pour les vélux, la facture et le devis sont au nom de ma mère.

2°/Ma mère a fait un testament olographe déposé chez le notaire afin que mon frère puisse continuer à vivre dans cette maison après son décès et que j'en assume la partie gestion impôts factures, celui-ci en étant incapable. Pourrons nous rester ainsi en indivision et éviter ainsi que mes 2 autres frère et soeur nous oblige à vendre ce bien?

dans l'attente de votre réponse je vous adresse mes sincères salutations

Martine CHARVET

Par **mimi493**, le **30/07/2011** à **19:05**

Il serait préférable que votre mère vous signe des reconnaissances de dettes devant notaire. Ainsi, vos créances s'imputeront en priorité sur la succession : la masse à partager sera (masse existante - les dettes).

Si elle veut que votre frère puisse continuer à habiter la maison, elle doit lui léguer l'usufruit de la maison (il aura donc moins en propriété, quel âge a-t-il ?) ou au moins un droit d'usage et d'habitation. Etant au RSA, il a tout intérêt à payer les impôts de la maison puisqu'il en sera exonéré. Il aura aussi droit à un abonnement EDF réduit s'il a la CMU-C

Par **CHARVETMARTINE**, le **30/07/2011** à **20:46**

Merci pour cette réponse, mon frère a 58ans, le testament que ma mère a fait lui confère un droit d'usage et d'habitation

Par **mimi493**, le **30/07/2011** à **21:45**

Le droit d'usage et d'habitation n'est pas si simple

Par exemple, il se limite à ce que la personne a besoin (si la maison est grande, les autres propriétaires pourraient exiger d'y avoir accès en lui laissant seulement une chambre)

Le titulaire de ce droit peut être contraint par les propriétaires à donner caution

Il est responsable des dégâts, doit s'assurer, doit faire les travaux nécessaires à la conservation du bien (sauf refaire intégralement le toit, les murs de soutènement et les clotures sauf si ça résulte d'un défaut d'entretien), y compris le ravalement. Le fait de ne pas faire les travaux peut aboutir à l'extinction du droit.

Il est redevable de toutes les taxes et impôts sur le bien. Evidemment de tous les abonnements (eau, gaz, électricité etc.)

Bref, un testament olographe ne suffit pas, il faut aller chez un notaire, faire un testament avec un acte constitutif du droit viager d'usage et d'habitation détaillant tout.

Il faut aussi évaluer le montant du droit d'usage et d'habitation : si ça entame la réserve des autres enfants. Par exemple, pour l'évaluation fiscale, la valeur du droit d'usage à 61 ans est de 20% de la valeur du bien

Si votre mère n'ajuste pas, ça va poser problème.