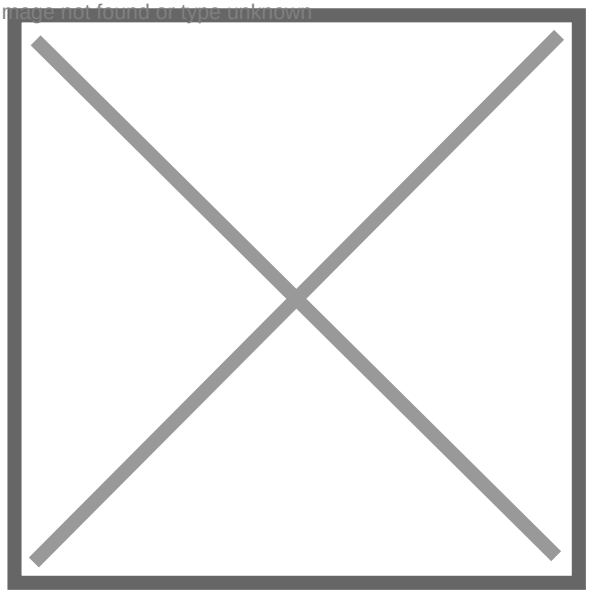
Image not found or type unknown



Vente maison nue propriété et usufruit

Par **kitou**, le **22/02/2011** à **12:57**

Bonjour,

J'ai une question à vous poser : Que veut dire "Prendre ACTE de l'option devant être exercée par Mme xxxxxx à hauteur d'un quart en toute propriété et trois quarts en usufruit, suite à la donation entre époux" . Sachant que mon père est décédée l'année dernière et que nous sommes deux enfants né d'un premier lit, Mme xxxxxx étant ma belle mère. Je vous remercie par avance de votre réponse.

Par **francis050350**, le **22/02/2011** à **14:13**

Bonjour,
Si je comprends bien votre père est décédé et laisse son épouse bénéficaiare d'une donation entre époux (?) et il y avait des enfants d'un premier lit.(?)
Ainsi dans le cas de figure le conjoint survivant peut demander le 1/4 des biens successoraux en toute propriété et les 3/4 en usufruit dans certaines limites.Une donation entre époux ne peut porter atteinte à davantage que la quotité disponible. Si on vous demande de prendre acte c'est que le conjoint a fait une option unilatérale ce qui est son droit et qu'il convient de vérifier sa régularité.
Ainsi si 2 enfants d'un premier lit et conjoint survivant moins de 61 ans: valeur reçue = 1/4 + 3/4 de 50 %(valeur de l'usufruit)= environ 52 % du tout alors que sans donation entre époux le survivant ne recueille au maximum 1/4 en PP soit 25 % de la succession.

Par **toto**, le **22/02/2011** à **14:28**

je ne comprends pas le titre. Est ce une opération de vente d'un bien indivis et soumis à usufruit suite à une succession ?

Par **mimi493**, le **22/02/2011** à **14:50**

La succession n'est pas faite apparemment, donc on ne connait pas assez d'éléments. Apparemment, on semble vouloir faire croire aux enfants qu'ils n'héritent de rien.

Par **francis050350**, le **22/02/2011** à **18:39**

Bonjour,
A mon avis la question est assez claire.
Lorsque le notaire demande aux enfants de "prendre acte" de l'option du conjoint survivant , cela est indépendant d'une vente éventuelle ou du règlement de la succession car selle-ci a été ouverte au décès.
Pour les enfants héritiers il n'y a pas de possibilité de s'opposer à cette option et il n'est pas utile qu'ils donnent quitus au notaire sauf bien entendu s'il n'y a aucun litige entre belle mère et enfants.
Au plan de simples rapports d'intérêts il suffit de s'assurer si les "reprises et récompenses" ont été bien liquidées , s'il y en a ou si la succession n'a pas donné lieu à règlement de voir si sur plus ou moins long terme le défunt avait cédé des biens propres dont le produit (liquidités) est entré en communauté et qu'il faut rapporter à l'actif successoral en augmentant ainsi la part des enfants.

Par **toto**, le **22/02/2011** à **19:56**

francis050350

dans votre exemple , la part réservataire des enfants n'est pas respectée. Il faut bien noyer le poisson avant de vendre un bien et faire accepter
- l'entame de la réserve
- la vente d'un bien démembré contre l'intérêt des nus-propriétaires sans faire de partage préalable

Par **mimi493**, le **22/02/2011** à **20:03**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]Pour les enfants héritiers il n'y a pas de possibilité de s'opposer à cette option[/citation]
tout à fait

[citation]et il n'est pas utile qu'ils donnent quitus au notaire[/citation]
il faut quand même faire la succession et signer le partage

Par **toto**, le **22/02/2011** à **20:17**

Pour les enfants héritiers il y a de possibilité de s'opposer à ce que cette option s'applique sur la totalité du patrimoine si la réserve n'est pas respectée

on peut faire la vente d'un bien sans faire le partage avec l'accord de tous. Après la vente , on distribue l'argent en considérant que c'est un partage partiel...

Par **francis050350**, le **22/02/2011** à **20:45**

Bonjour ,

La déclaration de succession 2705 est un document purement fiscal et le délai de rapport de 6 ans n'a rien à voir avec les règles civiles qui ne sont pas ainsi limitées. Il est vrai qu'en cas de conflit seul le juge est compétent et là je la souhaite "bonne et heureuse" à tous les héritiers.
A mon avis tant que le partage n'est pas réglé par un accord , une vente immobilière ne peut intervenir sans accord des parties ou jugement du tribunal faisant le partage et après tous les recours judiciaires éventuels ! Dans tous les cas à terme le produit de la dite vente est lui aussi repris dans le règlement d'ensemble.
Conclusion , il est infiniment préférable de se mettre d'accord en faisant confiance à un Notaire auprès duquel tous s'engagerons à déférer les évènements passé (ventes de biens propres etc...) et trouver un accord sous la tutelle de ce professionnel.

Par **mimi493**, le **22/02/2011** à **21:03**

[citation]on peut faire la vente d'un bien sans faire le partage avec l'accord de tous. Après la vente , on distribue l'argent en considérant que c'est un partage partiel... [/citation]
ça empêche pas qu'il faut l'accord de tous.
On peut aussi régler la succession en restant dans l'indivision (donc premier partage) puis un jour sortir de l'indivision (second partage)

Il faut de toute façon, même pour une donation au dernier vivant, que les mutations des biens soient faites notamment les parts en nue-propriété des enfants

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **toto**, le **22/02/2011** à **22:53**

le deux messages précédents me confortent dans mon intuition

la belle mère voudrait vendre un bien, le notaire met la phrase sur l'option dans l'accord de vente et essaye ainsi d'obtenir l'accord de tous
- pour faire la vente sans calculer le dépassement de la réserve ni proposer une réduction de l'usufruit alors qu'il devrait le faire sans qu'il y ait besoin de saisir le tribunal
- pour vente un bien démembré en laissant les nu-propriétaires dans l'ignorance que leur apporte l'article 817 du code civil , protection qui peut ne pas être mise en oeuvre dans le cas d'accord unanime ... (à négocier ?)

ou alors , si c'est pas une vente , ce serait dans un acte de notoriété pour définir la proportion de droit de chacun. Je ne sais si la vérification de la réserve doit se faire à cette étape, mais cela me semblerait judicieux par exemple de préciser que l'usufruit de s'applique que sur une partie réduite (2/3 du reste par exemple au lieu de 3/4)

Par **francis050350**, le **23/02/2011** à **09:34**

Bonjour,
En cas de donation entre époux c'est le survivant qui a seul le choix de l'option (différence avec une communauté dissoute par décès avec enfants d'un 1er lit sans donation entre époux).
La seule chose qui est utile est le rapport des reprises et récompenses (biens propres à l'un ou à l'autre tombés en communauté). C'est les seuls points sur lesquels à défaut d'entente , la saisine du juge est impérative , c'est le seul qui peut décider du règlement du litige , pour le reste "les supputations" comme hélas celles auxquelles sont confrontés les notaires qui essaient de régler les successions au mieux de l'intérêt de tous et eux mêmes n'y ayant aucun autre profit que leurs honoraires dont la quotité est réglementée et qui est la même que celle en l'absence de litige. A part ça il est toujours possible de plaider mais quel intérêt ?

Par **toto**, le **23/02/2011** à **23:20**

je reconnais que j'ai fais des supputations un peu orientées contre les notaires du fait de l'absence de réponse de KITOU à ma question et des supputations de chacun. J'admets également que j'ai supputé qu'il y avait atteinte à la part réservataire des héritiers , mais là , je n'ai fait que reprendre votre exemple :
si il y a 2 enfants d'un premier lit, la réserve est de de 2/3 et la quotité disponible de 1/3. Ors vous annoncez
Ainsi si 2 enfants d'un premier lit et conjoint survivant moins de 61 ans: valeur reçue = 1/4 + 3/4 de 50 %(valeur de l'usufruit)= environ 52 % du tout. Ors 52% est supérieur à 33% ; il y a donc atteinte à la réserve et je pense que le notaire peut proposer une modification des dispositions de la donation entre époux sans qu'il soit besoin de partir au tribunal.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

le fait que Kitou ne réponde pas aux questions me fait penser à un autre débat lancé par un étudiant en droit pour l'aider à rédiger un mémoire ... Si c'est le cas , il doit bien rire de nos chamailleries!

cordialement à tous.

Par **kitou**, le **24/02/2011** à **08:34**

Merci pour vos réponse à tous, et désolé de n'avoir pas donner suite dans la journée, pour répondre à votre question toto, elle met bien en vente la maison d'ailleurs qui est estimée à 270 000 euros elle a plus de 61 ans, comment à ce moment le calcul est fait ? merci encore de vos répnse

Par **francis050350**, le **24/02/2011** à **11:47**

Bonjour ;
Avec toutes mes excuses pour Toto si je n'ai pas été très clair; et surtout ne vous inquiétez pas sur ma démarche qui exclu toute "chamaillerie" mais se situe simplement dans le but de tenter d'éclairer. Depuis la loi du 3/12/ 2001 le conjoint survivant est devenu héritier à part entière .Il ne faut pas faire de confusion entre les donations à cause de mort (testaments visant les règles d'atteinte à quotité disponible) et les dispositions d'une donation entre époux qui n'ont rien à voir avec un testament et de plus il faut bien comprendre la notion de « quotité disponible» et son calcul.
dans le cas qui nous intéresse (2 enfants issus d'un 1er lit) le conjoint peut recevoir au maximum 2/3 de la succession.
C'est la loi qui a prévu ces règles et il n'est pas possible d'y déroger : désolé.
Dans un cas sans soucis (absence de problèmes sur les reprises et récompenses et de testament supplémentaire visant le conjoint) et en présence de 2 enfants d'un 1er lit le conjoint a dans tous les cas 1/4 en pleine propriété soit 25 % de la succession .
Par exemple si l'actif net successoral est de 100 000 € Il a le choix de rajouter à son gré :
A ses droits en PP de 25 000 €
1-des droits en PP supplémentaires égaux des droits en PP supplémentaires limités à 1/3 (2 enfants)= 33 333 € soit dans le cas évoqué = total 58 333 €
2-= .Si le conjoint n'a pas 61 ans ¾ de l'usufruit en + ; de 50 % donne 37,5 % soit au total 62,5 % ou 55 % si conjoint a entre 61 ans et 71 ans. Soit part du conjoint 62 500 € (moins de 61 ans) ou 55 000 € (+ de 61 ans)
3- Soit de renoncer à ses droits en PP et de choisir le tout en usufruit c.a.d 50 000 € (moins de 61 ans) ou 40 000 € (+ de 61 et moins de 71)
Vous constaterez que dans aucun cas la part du conjoint ne dépasse 66 667 € (actif – quotité 33 3333 €). Le conjoint ne porte donc pas atteinte à la quotité disponible ses droits étant inférieurs à 2/3 de la succession..

Par **francis050350**, le **24/02/2011** à **12:17**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour Kitou;
J'ai présenté mes excuses à Toto qui je suis sur comprendra mes motivations qui n'ont d'autre but que de tenter d'éclairer dans la limite de mes moyens.
Pour répondre à votre question il faut tout d'abord savoir quel était l'âge de votre belle-mère à la date du décès de votre père .
Si elle avait plus de 61 ans , ses droits dans l'actif successoral en plus de ses droit dans la communauté (½) s'établissent à 55 %.
Si on suppose que la maison était un bien de communauté , elle a le droit à ½ + 55 % de ½ soit 77,50 %.
Sachez que si le bien immobilier est le seul immeuble de la succession , c'est un bien indivis et que pour la vente il faut l'accord de tous pour signer sinon seule la voie judiciaire peut faire sortir de l'indivision.
De plus il faut savoir si le bien constituait l'habitation des époux , dans ce cas , le conjoint peut « bloquer » la vente s'il le souhaite et rester dans les lieux.
A titre indicatif il faut vérifier les reprises et récompenses éventuelles c.a.d si la maison par exemple , a été achetée avec des fonds propres du défunt (?); dans ce cas le bien devient un bien propre du défunt (cas très fréquent) et dans ce cas , bien entendu l'actif de communauté l'exclu en diminuant ainsi les droit du survivant et accroissant ceux des enfants .
Il en est de même si le défunt a utilisé des fonds propres pour l'acquisition de biens propres au conjoint (frais de règlement de successions , travaux sur biens acquis par succession par le conjoint etc….) .
Ne pas oublier en sus qu'en cas de vente du bien immobilier et si celui-ci était le seul immeuble de la succession , il est impératif de provoquer le partage effectif des valeurs et liquidités constituant les autres éléments de l'actif de communauté sur lesquels les enfants ont des droits qui risquent de disparaître avec le temps du fait du « jeu » du quasi usufruit , car en effet à terme , leurs droits seraient limités à une fraction du solde le reste dudit solde allant à la famille du conjoint survivant lors de son décès.

Par **toto**, le **24/02/2011** à **14:11**

francis

désolé, mais tu inverses la quotité disponible et la part réservataire. En cas de 2 enfants d'un premier lit la part du conjoint ne peut être supérieure à 1/3 du patrimoine de son mari, que cette valeur soit de la pleine propriété ou de l'usufruit; l'option légale n'existe pas; dans le cas présent , si l'on parle d'option , c'est une disposition testamentaire ou assimilée comme donation entre époux.

http://www.uniondesfamilles.org/conjoint-survivant.htm

donc sur une maison de 100 000 euros de la communauté, l'épouse est propriétaire de droit de 50 000 euros et 1/3 de 50 000 euros maxi comme héritière (que ce soit usufruit ou pleine propriété ou mélange ne change rien) , soit un total 66666 euros. On retrouve 2/3, mais non de la succession , mais du patrimoine matrimonial
sur les biens propres de son mari , elle n'aura que 1/3 soit en pp, soit en usufruit (improbable à 61 ans) soit en mixte

d'ailleurs les dispositions inscrites dans le texte initial dépasse la quotité disponible !! cela

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ressemble toujours à un exercice d'école

Par **francis050350**, le **24/02/2011** à **15:33**

Bonjour Toto;
Je suis vraiment désolé mais il est vrai que je « n'ai été chargé QUE pendant 15 ans de régler et de contrôler des successions en qualité d'Inspecteur des Impôts de fiscalité immobilière » et que cela est sans doute insuffisant comme pour la formation en la matière que vous semblez avoir vous même reçu !
J'affirme et je n'y reviendrai pas , que c'est bien vous qui faites erreur et que LA LOI a bien prévu sans qu'on puisse s'y opposer qu'en cas de donation entre époux , le survivant peut recueillir A SON GRE : 1/4 en pleine propriété de LA SUCCESSION + 3/4 de celle-ci en usufruit soit après 61 ans 55 % de la succession en plus de ses droits dans la COMMUNAUTE.(nonobstant d'autres choix)
Il n'y a pas de discussion sur ce point , c'est la règle ; il ne peut y avoir de "découpage" (???) de l'usufruit comme vous l'entendez. Cela n'existe pas et ne peut être admis et subirait un lamentable échec en procédure.
Je plaignais beaucoup les notaires lorsque j'étais en fonction pour les difficultés invraisemblables qu'ils rencontraient dans leurs « contacts » avec des héritiers prétendument avertis et compétents qui entendaient leur donner des leçons sur leur propre terrain en exposant comme des « érudits » des leçons erronées.
Ce n'est pas vous qui avez posé la question ET JE NE VOUS EN AI POSE AUCUNE , je n'ai donc pas besoin d'éclaircissement de votre part et je vous saurai gré de vous limiter à répondre à la personne concernée et non à moi sur ce sujet de façon à la laisser libre de déterminer la bonne direction et surtout le BON ECLAIRAGE !

Par **toto**, le **24/02/2011** à **17:47**

j'invite Kitou à bien lire le document élaboré Avec l'aimable autorisation du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Versailles.sur mon message précédent
Je plains ces notaires qui se contredisent entre eux !

et l'article 913 du code civil qui confirme
Les libéralités, soit par actes entre vifs, soit par testament, ne pourront excéder la moitié des biens du disposant, s'il ne laisse à son décès qu'un enfant ; le tiers, s'il laisse deux enfants ; le quart, s'il en laisse trois ou un plus grand nombre. (votre cas libéralités = 1/3)

et l'article 757 du code civil qui re-confirme " pas d'usufruit en présence d'enfant d'un premier lit "
Si l'époux prédécédé laisse des enfants ou descendants, le conjoint survivant recueille, à son choix, l'usufruit de la totalité des biens existants ou la propriété du quart des biens lorsque tous les enfants sont issus des deux époux
et la propriété du quart en présence d'un ou plusieurs enfants qui ne sont pas issus des deux époux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

et l'article 758-6 (droit du conjoint et droit à donation ne se cumulent pas)
Les libéralités reçues du défunt par le conjoint survivant s'imputent sur les droits de celui-ci dans la succession. Lorsque les libéralités ainsi reçues sont inférieures aux droits définis aux articles 757 et 757-1, le conjoint survivant peut en réclamer le complément, sans jamais recevoir une portion des biens supérieure à la quotité définie à l'article 1094-1.

enfin l'article 917 qui pour moi est difficile à comprendre !
Si la disposition par acte entre vifs ou par testament est d'un usufruit ou d'une rente viagère dont la valeur excède la quotité disponible, les héritiers au profit desquels la loi fait une réserve, auront l'option, ou d'exécuter cette disposition, ou de faire l'abandon de la propriété de la quotité disponible.

c'est sans doute cet article que le notaire veut appliquer car la donation en époux doit entraîner un dépassement de la quotité disponible du fait de la valeur de l'usufruit ; les héritiers réservataires ont une option à prendre : soit exécuter la disposition donc accepter l'atteinte à leur part réservataire;
soit faire l'abandon de la propriété de la quotité disponible : sans doute donner la quotité disponible en pleine propriété en lieu et place de l'usufruit (à faire confirmer par le notaire) , dans votre cas donner 1/3 à votre belle mère

Par **toto**, le **24/02/2011** à **17:57**

petit supplément
votre belle mère à plus de 61 ans

l'estimation de l'usufruit diminue en fonction de l'âge, si elle est très âgée , il n'y a pas dépassement de la quotité disponible ....
demandez au notaire la valeur de l'usufruit , si il est inférieur à 11% , il n'y a pas de dépassement de la quotité disponible

Par **francis050350**, le **24/02/2011** à **22:03**

Bonsoir Kitou ,

Vous devez être un peu perdue dans tout cet enchainement . mais je tiens à vous rassurer.
En fait le Notaire lorsqu'il vous demande de « prendre acte » du choix du conjoint survivant agit de manière impartiale et honnête.
Il faut savoir qu'en effet la valeur de l'usufruit évolue en fonction de l'âge de l'usufruitier (40 % entre 61 et 71 ans ; 30 % de 71 à 81 ; 20 % de 81 à 91 et 10 % au-delà).
Par contre le choix fait par le conjoint survivant entre les 3 possibilités offertes ; le lie définitivement.
Dès lors suivant son âge et le choix fait ses droits peuvent diminuer et lui être plus défavorables.
Le notaire en vous demandant de prendre acte pour la solution ¼ en PP et ¾ en usufruit ne

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

choisit pas d'orienter votre belle-mère vers le choix qui lui est le plus favorable (voir tableau ci-après)il ménage les intérêts de l'ensemble de la famille ;elle y compris .Ce n'est pas facile à faire admettre !
Le conjoint survivant n'a en effet aucune obligation de choisir immédiatement et les choses seraient bien différentes si on attendait le temps ou pour faire un choix cela lui serait le plus propice.(par exemple ¼ + 1/3 en PP = 58 % quel que soit l'âge !)
C'est donc important que le choix soit fait rapidement dans votre cas avec l'option choisie qui est certes moins avantageuse dans tous les cas que le choix n° 3 mais tellement moins dangereuse que le choix n°2.
Choix n°1 = ¼ en PP et ¾ en usufruit
Choix n°2 = ¼ en PP et 1/3 en PP
Choix n°3 = Totalité en usufruit.
Tableau des droits du conjoint sur la succession suivant l'âge:
Droits choix n°1 Droits choix n°2 Droits choix n°3
61 à 71 25 % + 30 %= 50 % 25 % + 33,33 % = + 58 % 40 %
71 à 81 25 % + 22,5 % = 40 % + de 58 % 30 %
81 à 91 25 % + 15 % = 40 % + de 58 % 20 %
Au delà de 91 25 % + 7,5 % = 32,5 % + de 58 % 10 %

Bien sur le choix n° 3 est le plus favorable aux enfants héritiers , mais entre le plus favorable et le choix qui semble fait il y a pire !!!
A mon avis , à condition que les choses soient claires (pas de reprises et de récompenses) DONNEZ ACTE , mais bloquez la vente : Il n'y a pas urgence .
Bonne analyse et à votre disposition et ne soyez pas ur vos gardes à priori avec le notaire.

Par **toto**, le **24/02/2011** à **23:10**

il s'agit d'une vente , donc le choix de l'option si elle existe est obligatoire pour passer la vente et définir les droits de tous les héritiers
cette option de votre belle mère, si elle existe , n'est pas prise en vertu de de disposition du code , mais en application d'un testament ou disposition assimilée (car l'option légale n'existe pas en présence d'enfant d'un premier lit) Elle peut donc porter atteinte à la réserve. mais selon beaucoup de site , cela serait possible! quid de l'article 917

Je ne fais que reprendre les termes du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Versailles et j'ai trouvé les articles du code qui s'y rapportent et confirment. Le message précédent qui conclue que vous devez bloquer la vente comporte tellement d'erreur que c'en est effrayant. Toutefois, que le service des impôts n'aie pas les même limites qu'un juriste n'est pas étonnant , car les successions peuvent se faire avec l'accord des héritiers en dérogation des règles applicables à défaut d'accord. Le service ne regarde alors de les limites extrêmes au regard de la fiscalité . Pour ce service, aucune différence entre une mère et une belle mère.

jusqu'à preuve du contraire et texte du code civil , je continuerai à parler comme le conseil des notaires de la cour d'appel de Versailles

Enfin, bloquer une vente d'un bien indivis est pratiquement impossible. Comme il semblerait que ce ne soit pas tout à fait votre cas, il y a une amorce de solution, mais qui dépend des

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'options de votre belle mère au titre de la donation entre époux et de la votre en application de l'article 917

Par **kitou**, le **25/02/2011** à **08:50**

Merci à vous deux de toutes ces explications, si le notaire insiste pour nous faire signer, ça ne veut pas dire qu'elle a déjà choisit l'option ? Puis je oui ou non bloquer la vente, le temps d'y voir plus clair ? Merci encore

Par **francis050350**, le **25/02/2011** à **09:36**

Bonjour Kitou ;
Surtout soyez prudente avec les gens qui n'y connaissent rien en fait et qui sont ignares dans ce domaine et ne savent même pas ce dont ils parlent.
Ce que je vous ai dit est exact aujourd'hui à son âge votre belle mère peut faire le choix dont le notaire vous demande de PRENDRE ACTE dans la succession ; soit 1/4 en PP et 3/4 en usufruit soit 55 % de la valeur du tout , ce qui n'est pas le plus défavorable pour vous (58 % 1/4 + 1/3 en PP). Si vous n'avez pas l'intention de vendre c'est votre droit mais nul n'étant censé rester dans l'indivision à terme votre belle mère pourrait forcer la vente mais cela sera long et fastidieux pour elle et vous y gagnez avec le temps car à son âge il n'est pas exclu que vous soyez contrainte du fait de la solidarité de subvenir à ses besoins de dépendance future sans compter qu'en cas de vente il est de votre intérêt de demander que les liquidités soient soldées aussi.
Il s'agit donc simplement de vérifier ce que semble vous proposer le notaire c.a.d qu'il s'agit seulement de PRENDRE ACTE et de refuser la vente en l'état et de ne rien signer à ce sujet Cette situation sera ainsi gelée pour le futur et votre belle mère ne pourra plus faire d'autre choix comme le choix de 58 % par exemple. Saisissez donc l'occasion et faites confiance au notaire et pas à ceux qui ne savent même pas écrire le français et qui s'improvisent juriste d'occasion.

Par **toto**, le **25/02/2011** à **09:42**

je corrige et complète mais dires précédents

la donation en époux est une disposition prévue par le code civil à l'article 1094-1 de janvier 2007 , qui ne différencie pas mère et belle mère .
"Pour le cas où l'époux laisserait des enfants ou descendants, issus ou non du mariage, il pourra disposer en faveur de l'autre époux, soit de la propriété de ce dont il pourrait disposer en faveur d'un étranger, soit d'un quart de ses biens en propriété et des trois autres quarts en usufruit, soit encore de la totalité de ses biens en usufruit seulement."

cette disposition est en opposition avec la réserve héréditaire, et je ne connais pas d'autre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

article que le 917 de janvier 2007 également qui gère le problème: soit les héritiers accordent l'usufruit, soit ils limitent les droits du conjoint à la quotité disponible. C'est sur si c'est l'usufruit sur la totalité du patrimoine, ce l'est moins dans votre cas des 3/4 !!!

le notaire pose donc la question et va recueillir votre accord ...

pour l'opposition à la vente , il faut envisager 2 cas
- soit vous arrivez à un accord avec votre belle mère qui transforme l'usufruit en pleine propriété. Dans ce cas , l'opposition à la vente n'est pas possible ; et la mauvaise volonté d'une partie n'aboutira qu'à générer des frais de justice inutiles pour aboutir à une vente au enchère, donc moins avantageuse pour tous
- soit vous accordez le maintient de l'usufruit et refusez de donner votre accord à la vente . Dans ce cas , la vente en pleine propriété ne peut se faire que si les intérêts de tous les titulaires de droits sur l'immeuble sont préservés. Ors, l'intérêt d'un nu-propriétaire est de récupérer la pleine propriété au décès de l'usufruitier.
En procédure judiciare, la sortie de l'indivision devrait se faire en deux temps : vente de l'usufruit , puis de la nu-propriété (ou l'inverse). Le risque est que les acheteurs soient rares , soient différents , ou que ce soit une partie des nu-propriétaires qui rachète l'usufruit (c'est leur intérêt) ... à vous d'imaginer différents sénari ...

Par **francis050350**, le **25/02/2011** à **15:20**

Bonjour Kitou,
Pour conclure il semble que vous êtes un peu perdue et que vous êtes allées sur ce site gratuit en pensant avoir tous éclaircissements sur une situation que vous pensiez dangereuse pour vos intérêts.
Il n'en est rien en fait sauf à ce que durant la vie commune votre père ait engagé des fonds et biens propres qui doivent faire retour à la succession . C'est à vous de faire appel à votre mémoire et de voir si par exemple des biens acquis avant la dernière union ont été vendus pendant la seconde ou si des héritages de votre père ont eu lieu dans ce laps de temps. Si rien de tout cela n'a eu lieu pas de problème .
Je vous invite à consulter un notaire (éventuellement un autre que celui en charge de la succession actuellement) qui vous confirmera qu'à ce stade on ne vous demande que de PRENDRE ACTE …c'est tout et que si vous le décidez à ce stade il n'est pas question de vente. Le coût d'une consultation chez un notaire n'est pas exagéré et tourne autour de 100 € voire « 0 » si vous choisissez celui-ci pour vos intérêts et les différentes tergiversations ci dessus trouveront leur épilogue.
Il faut savoir que l'acte de « choix » fait par votre belle-mère est onéreux devant notaire et que c'est à elle seule de supporter ce coût puisqu'il s'agit de fixer SES droits.
Ainsi la situation sera figée pour l'avenir et la veuve ne pourra plus changer d'avis.
A ce sujet je vous prie de m'excuser mais en allant un peu vite dans mes calculs j'ai commis une erreur de calculs sans incidence juridique sur le second choix.
- 1er choix : ¼ en nue-propriété + ¾ en usufruit = 55 % entre 61 ans et 71 ans ; 47,5 % jusqu'à 81 ans ; 40 % jusqu'à 91 ans et 32,5 % au-delà
2ème choix par contre: 1/3 en pleine propriété quel que soit l'âge (j'ai additionné par erreur sans faire gaffe 25 %).
-3ème choix : 40 % puis 30 % puis 20 % puis 10 % après 91 ans
S'agissant de la citation sans intérêt au cas particulier de l'article 917 du code civil qui est très

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

clair (sauf pour toto) , il signifie simplement que l'option prise par votre belle-mère pourrait être soit acceptée par les bénéficiaires de la réserve soit attaquée si bien entendu cette réserve était entamée ce qui n'est pas à priori le cas sauf vérification.
Ainsi en l'absence de donation entre époux les droits légitimes des héritiers sont respectivement ¼ en PP pour la veuve et 1,5/4 pour chaque enfant ; Ceux-ci étant réservataires , le défunt ne pouvait effectivement disposer au profit de tiers , de réservataires ou non de plus du 1/3 de la valeur transmise .
On peut même imaginer que par testament il ait pu faire ce don de 33 % à une association ou autre et cela aurait été légal sauf effectivement à limiter les droits du conjoint à ¼ en PP dans ce cas , annulant de fait les dispositions de la donation.
Au cas particulier l'avantage fait à votre belle-mère ne pouvant dépasser ce fameux montant de 33 % ; il apparaît que l'avantage en usufruit 30 % en sus de ses droits légitimes (1/4 en PP)est inférieur.
La situation serait effectivement différente si elle avait eu moins de 61 ans au décès comme je vous le demandais (valeur de l'usufruit 37,5 %) . C'est donc ses situations (moins de 61 ans que vise l'article 917 du CC.

Par **toto**, le **25/02/2011** à **17:27**

les donations faites hors part diminuent la part du conjoint, mais non la réserve , et ce depuis 2007. Le cumul des quotités de l'épouse et de la quotité disponible n'est plus possible. Elle était d'ailleurs contraire au principe de la réserve , faisant avant 2007 l'objet de jurisprudence du conseil d'état. Elle était pourtant très intéressante fiscalement, donc sans doute souvent présentée au impôts.

la quotité disponible est de 1/3
l'usufruit de l'époux sans enfant d'un autre lit est de droit, il ne serait donc pas comptabilisé
l'usufruit des donation entre époux est contractuel , sa valeur serait donc comptabilisée

l'article 917 ne parle pas de procédure au tribunal. Je ne vois pas ce qui empêcherait un notaire de l'appliquer.

Par **francis050350**, le **25/02/2011** à **17:46**

Cela suffit !
lisez l'article 917 et le débat sera clôt JE NE VOUS REPONDAIS PLUS TANT VOTRE INCOMPETENCE EST RARE et tout débat avec vous n'a aucun intérêt .
Que dit l'article 917 "il n'est pas d'ordre public et le donateur peut en interdire l'application (voir acte de donation) , les JUGES DU FONDS (!!!) interprètent souverainement la volonté du testateur" S'il y a désaccord entre les parties bien entendu c'est au juge de décider il suffit de lire les annexes à l'article 917 qui indiquent sans cesse que c'est le juge l'arbitre !!!
Partant au cas particulier vous "déparlez" complètement et êtes hors sujet .
La question est simple "PRENDRE ACTE !!!! et vous n'avez même pas répondu et avez sans cesse divagué ni abordé la solution.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **toto**, le **25/02/2011** à **19:51**

l'article 917 n'est pas d'ordre public , cela ne veut pas dire qu'il faut l'appréciation du juge pour l'appliquer, mais que le donateur peut exiger qu'il ne soit pas appliqué.
donc 2 solutions:
-soit la donation entre époux précise que le donateur enlève ce droit aux héritiers réservataire , d'où problème ''moral '' en cas de vente du bien comme c'est la cas dans ce forum
- soit la donation entre époux ne précise rien, et dans ce cas, l'article s'applique , l'option de l'héritier réservataire s'impose sur la disposition testamentaire , sans qu'il soit besoin de l'appréciation du juge.

Par **francis050350**, le **25/02/2011** à **21:39**

STUPIDE

Par **toto**, le **25/02/2011** à **22:44**

la réserve héréditaire est d'ordre public,(j'ai même trouvé un commentaire très récent juridique qui affirme que même si le donateur exclu l'article 917, l'héritier réservataire aurait droit à compensation en argent: je reconnais que c'est un peu douteux). L'usufruit suite à l'option de l'article 757 n'est pas une disposition testamentaire , l'article 917 ne s'applique donc pas pour cet usufruit. Cet usufruit n'existe pas en cas d'enfant d'un premier lit .

L'usufruit suite à l'option de la donation entre époux résulte d'une disposition testamentaire , l'article 917 s'applique sauf exclusion par le donateur ...

aucun article sur le droit du conjoint n'est d'ordre public

les commentaires des codes ne sont faits que par rapport à la jurisprudence, c'est stupide d'en conclure qu'il faut l'accord du juge pour appliquer la loi.

Par **francis050350**, le **26/02/2011** à **08:53**

Vous êtes vraiment incroyable !
n vous pose une question : Que signifie PRENDRE ACTE ? et non seulement vous ne comprenez pas la question mais vous divaguez sur des sujets que vous ne maîtrisez p
En simple autodidacte vous pensez donner des'' leçons'' .
Pourquoi pensez vous qu'il faille 5 ans pour obtenir une maîtrise de droits avec un contrôle continu des connaissances s'assurant que l'étudiant ne dit ou n'apprend pas des "conneries"? comme vous.
Bien sûr vous prétendez être "meilleurs" que tout ces gens là , mais votre jugement ne convainc que vous , sachez le !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Après il faut le CAPA et 3 ans de stage pour prétendre être un professionnel du droit et devenir Avocat ,ou obtenir ce titre par équivalence professionnelle en ayant au moins le diplôme cité (ce qui est mon cas) . Cette profession est réglementée ; je vous le rappelle , et nul ne peut exercer sans la qualification ci dessus sans engager sa responsabilité pénale pour les éventuels dommages causés à autrui que la prestation soit bénévole ou onéreuse.
Essayez de passer victorieusement ce tamis , ce dont je doute ,et nous verrons. En attendant vous ne m'apprendrez jamais rien et je vous invite à cesser de tenter de le faire , votre raisonnement est ni juridique ni rationnel et relève de la pure fantaisie
Veuillez donc ne plus me répondre , ce n'est pas vous qui êtes le sujet de cette discussion.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés