



Renoncer ou pas ? Risques de l'indivision

Par **olivraph**, le **22/01/2014** à **00:38**

Bonjour,

Je me permets de vous adresser ce courriel, ne sachant pas si vous êtes habilités à répondre à mes interrogations par ce biais.

Mon père étant décédé au mois de novembre, voici venu le temps de la délicate décision à prendre concernant la succession.

Il laisse une femme et deux enfants.

Avec ma sœur, nous souhaiterions éventuellement laisser la part qui nous revient à notre mère afin qu'elle puisse mener à bien son projet sans "souffrir financièrement": vendre leur maison et acheter, pour un prix quasiment identique un appartement plus petit, situé en ville. Quelles seraient les conséquences de cette renonciation, notamment pour mes propres enfants ainsi que ceux de ma sœur (tous mineurs)?

La succession n'étant pas déficitaire, pouvons-nous également renoncer en leur nom?

L'idée étant d'éviter tous les travers possibles de l'indivision et surtout d'offrir à notre mère le plus grand confort de vie possible.

Je vous remercie de l'éventuelle réponse que vous pourrez m'apporter et vous prie de croire, à l'expression de mon profond respect.

Olivier **xxxxxxxxxx**

Par **Lag0**, le **22/01/2014** à **07:50**

Bonjour,

Si vous renoncez à la succession, ce sont vos enfants qui hériteront à votre place. Pour qu'eux aussi renoncent à la succession, il faudra passer par le juge des tutelles qui statuera selon les intérêts des enfants, donc pas sur qu'il autorise la renonciation.

Par **olivraph**, le **22/01/2014** à **23:33**

Merci pour votre réactivité. Votre réponse rejoint (malheureusement ai-je envie de dire) ce que nous a dit la notaire de ma mère. J'espérais qu'il y aurait une échappatoire à cette histoire de juge.

Si on renonce dans ce cas au profit de nos enfants, nous, leur mère et moi puisqu'ils sont mineurs seront quand même débiteurs de leurs obligations.

J'entends par là: que je renonce ou pas, si ma mère décide de ne pas payer la toiture qui s'écroule (j'envisage tjs le pire, c'est ma nature "gaie" ;-)) nous devons prendre les travaux à notre charge?

L'indivision n'est jamais une situation confortable...si un jour va se passe mal.

L'idée était en renonçant, de laisser à ma mère le maximum d'argent pour pouvoir "refaire sa vie" (du moins la continuer décentement), vendre sa maison et acheter le petit appartement dont elle rêve mais qui coûtera sensiblement le même prix.

Si ce sont mes enfants qui deviennent usufruitier et nu-proprétaires, c'est la même chose ou les obligations se retrouvent-elles allégées du fait de ce saut de génération?

J'espère être clair ;-)

Par **moisse**, le **23/01/2014** à **08:43**

Bonjour,

Le saut de génération est une technique pour diminuer les droits de mutation mais les obligations restent les mêmes.

Les enfants ne peuvent pas être usufruitiers.

Soit ils sont propriétaires de la totalité en indivision et l'usufruit est conservé par la grand-mère.

Soit, si celle-ci n'a pas opté pour conserver la totalité de l'usufruit, elle sera propriétaire en indivision avec les autres héritiers.

Pour le reste c'est bien le propriétaire qui assume les gros travaux, et l'usufruitier le simple entretien.

Par **Tisuisse**, le **23/01/2014** à **09:49**

Bonjour olivraph,

Voici la répartition de l'héritage :

50 % pour votre mère,

50 % pour ses 2 filles soit 25 % chacune.

Vous avez aussi la possibilité suivante, puisque si entre votre mère et votre père il n'y a pas

eu de "donation au dernier vivant", qui consiste à vendre cette maison et à acheter, en indivision (50 % pour votre maman, 25 % pour chacune de ses filles) un appartement qui sera ensuite occupé par votre maman. Vous convenez ensemble qu'elle occupera cet appartement et qu'elle n'aura pas à vous payer de loyer. En échange, elle payera les charges de copropriété et la taxe foncière sur les propriétés bâties. Ainsi, vous lui permettrez de vivre paisiblement jusqu'à son décès (ou son entrée en maison de retraite) et ses filles décideront d'attendre son décès pour bénéficier de l'héritage de leurs 2 parents.

Voyez donc votre notaire pour étudier et mettre en place cette solution si celle-ci vous convient.

Par **olivraph**, le **23/01/2014** à **21:46**

Ce serait la solution idéale...si la maison se vend en effet.

À titre personnel, connaissant un peu le prix du marché de l'immobilier, je doute qu'elle se vende au prix qu'en désirerait notre mère.

Dans ce cas, elle refusera purement et simplement de la vendre.

Question un peu directe: on pourra à terme l'obliger à vendre au prix qu'on déterminera nous-mêmes s'il y en a besoin? C'est ça le principe selon lequel "nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision"?

J'ai vendu mon appart pour ne plus être enquiquiné et je vais devenir propriétaire (en partie) d'une maison que je ne veux pas.

Ce n'est pas un jugement que je porte sur ce qu'on fait mes parents, il est même assez difficile de dire le fond de des pensées sans passer pour un "fils indigne" dans ce genre de circonstances.

Par **Lag0**, le **24/01/2014** à **07:47**

[citation]Question un peu directe: on pourra à terme l'obliger à vendre au prix qu'on déterminera nous-mêmes s'il y en a besoin? C'est ça le principe selon lequel "nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision"? [/citation]

En cas de désaccord, cela peut se terminer par une vente judiciaire en effet. Dans ce cas là, la maison se vendra certainement très en dessous de sa valeur...

Par **olivraph**, le **25/01/2014** à **09:11**

Et si ma mère nous donne notre part comme elle le souhaiterait, cela rend caduque l'histoire d'usufruit et de nue-propriété ou pas?