



Succession et problèmes divers allant avec

Par **Sobremesa1**, le **11/03/2009 à 12:46**

La sœur de mon époux, divorcée, sans enfant, décédée, était légataire au même titre que mon mari de la moitié de la villa reçue de feu leur mère.

Hors, mon mari travaillant à l'étranger, ayant à charge épouse et deux enfants, a laissé la pleine jouissance de la villa à sa sœur, et ce, pendant 22 ans. Cette dernière ayant de faibles revenus. Par ailleurs, mon époux l'aidait dans la mesure de ses moyens (J'ai des relevés des 5 dernières années qui le prouvent).

Cette villa aurait pu être louée et de ce loyer, chacun aurait eu la moitié comme rente. Je pense que cela doit compter au moment de la succession, non ?

Depuis 4 ans, nous louons un studio à mon fils cadet qui étudie dans la même villa que feu ma belle-sœur, celle-ci n'en voulait pas chez elle, car elle avait vécu jusque là toute seule et ne voulait personne d'autre dans la villa.

Nous avons consenti à cette demande, car la cohabitation aurait été invivable....

Par ailleurs, nous n'allions jamais en vacances dans la dite villa, de part « son caractère »....

Hors, voilà que maintenant non seulement mon époux doit faire expertiser la villa (frais de commissaire-priseur), mais d'après le notaire et la loi, il doit payer 45% de la moitié de la maison qui appartenait à sa sœur.

J'ai une preuve manuscrite de la défunte comme quoi mon époux lui laissait la jouissance de la maison et elle, s'acquittait des factures, soit électricité, eau, gaz, taxe foncières, etc... (sans oublier qu'en majeure partie, c'est lui qui payait avec l'aide qu'il lui envoyait).

Nous ne pouvons faire face à cette dépense imprévue.

En effet, mon époux est retraité, âgé de 77 ans, avec un fils cadet toujours à charge (étudiant) et moi-même.

Que faire ?

J'ai consulté divers sites, qui m'ont conseillé de prendre un avocat (encore des frais) car ils estiment que mon époux et sa sœur étant indivisaires à parts égales de la maison, mon époux ayant consenti un avantage supplémentaire par l'octroi de la jouissance exclusive du bien pendant 22 ans, cette jouissance pourrait constituer une créance que mon époux avait sur sa sœur et qui pourrait venir minorer d'autant l'assiette des droits de succession.

Pensez-vous que je puisse avoir la moindre chance de voir ce qui suit s'appliquer par le Trésor Français ??

Merci.

Par **Upsilon**, le 11/03/2009 à 14:50

Bonjour et bienvenue sur notre site. Je vais tenter de reprendre schématiquement les faits pour simplifier votre problème. Si j'oublie un détail faites le moi savoir. rnrnVotre mari et sa soeur ont hérité d'une villa au décès de leur mère, chacun pour moitié en pleine propriété. rnrnAfin d'aider sa soeur, votre mari lui a cédé (document écrit en preuve) la jouissance de ce bien, pour elle seule. rnrnAujourd'hui, cette dame décède, et la succession s'ouvre. Cette dernière n'ayant pas d'époux ni d'enfant, le seul héritier est votre mari. rnrnIl doit aujourd'hui s'acquitter de frais de succession élevés afin de récupérer la moitié indivise de la villa de sa défunte soeur. rnrnSi tout ceci est vrai, votre mari devra payer au fisc les droits de succession qui peuvent effectivement s'élever à 45% de la moitié de la maison. En effet, il faut bien comprendre que la créance que votre mari pourrait avoir (ce qui reste encore à prouver...) contre la succession de sa soeur n'est d'aucune aide: rnrn1° Parcequ'il est le seul héritier et a vocation à recueillir TOUTE la succession. Donc il serait créancier de lui même.... rnrn2° Parceque cette créance, d'ordre juridique, est une créance entre votre mari et l'indivision... et non entre votre mari et le fisc. rnrnJ'ai peut être une solution qui diminuerait le cout fiscal de la succession, mais il faut réunir plusieurs choses... rnrn1° Prouver que la jouissance laissée à la soeur était en fait laissée à titre onéreux. Il faut en effet réussir à prouver que la soeur de votre mari était débitrice de l'indivision (puisque'elle habitait dans un bien indivis sans payer de loyer). Dans le document de cession de jouissance, il faut impérativement s'assurer qu'à aucun moment votre mari n'a parlé de "gratuitement", "sans contrepartie" etc... Sinon c'est fichu. rnrnSi rien n'est précisé, il faut partir du fait que l'intention libérale ne se présume pas et que la soeur de votre mari était débitrice de l'indivision. rnrn2° Dans ce cas, au jour de la liquidation de l'indivision, le notaire va faire des comptes d'indivision. Admettons que la dette de loyer s'élève à 20% de la valeur de la maison (ce qui n'est pas impossible), peut être que le notaire pourrait inscrire dans son acte que cette dette vient s'imputer sur les droits de la défunte dans l'indivision, de sorte qu'elle touche moins que sa part. rnrnExemple: rnrnMadame est indivisaire à hauteur de 50% soit 100.000 rnrnMonsieur est indivisaire à hauteur de 50% soit 100.000 rnrnMadame est débitrice envers l'indivision d'une dette de 20% de la valeur totale soit 40.000. rnrnOn aura donc une valeur totale de l'indivision de 240.000. rnrnChaque indivisaire devrait donc recevoir 50% soit 120.000 euros. Mais Madame a 40.000euros de dette d'indivision, elle ne reçoit donc que 80.000euros. rnrnMonsieur reçoit donc le reste, soit 120.000 + 40.000 = 160.000euros. rnrnNous avons donc au final toujours l'indivision, mais entre Monsieur et la succession de sa soeur. Sauf que maintenant, Monsieur est non plus indivisaire pour 50% mais pour 80% de la maison. Il ne payera donc de droits que sur 20% de la maison et non plus sur 50%. rnrnJe vous le répète, cet argument n'est pas certain, mais je pense que ca vaut la peine d'en parler à votre notaire. rnrnCordialement, rnrnUpsilon.