AIDE - cas pratique droit notarial

Par **dianou91**, le **05/01/2016** à **15:00**

Bonjour à tous!

Cela fait plusieurs jours que je bloque bêtement sur ce cas pratique de droit notarial.

Si qqn pouvait éclairer ma lanterne, je lui en serai gré.

En 1950 Octave LEMARQUIS et Amélie née POULLIN, époux communs en biens, ont acquis une maison.

Octave est décédé en 1972, laissant son épouse usufruitière légale du quart de sa succession, et deux fils, Martin et Séverin, héritiers dans les proportions de moitié chacun, sauf les droits en usufruit du conjoint survivant.

Amélie est décédée en 1974, en ayant institué Séverin légataire universel.

Séverin vient de décéder. Veuf, il laisse trois enfants Alain, Benoît et Clovis. Ce dernier est légataire de la quotité disponible.
Les consorts LEMARQUIS s'entendent pour vendre l'immeuble indivis.

Vous recherchez qui sont les propriétaires indivis de l'immeuble et dans quelles proportions. Veuillez préciser la fraction avec dénominateur commun.

Par **Olivier**, le **05/01/2016** à **21:18**

Bonjour,

conformément à la charte du forum, pouvez vous commencer par nous donner vos premiers éléments de réflexion ?

Par **Olivier**, le **06/01/2016** à **23:06**

Alors reprenons....
Octave décède laissant son épouse commune en biens et deux enfants communs avec son

épouse.

Effectivement votre raisonnement est bon, le bien étant commun le conjoint survivant est propriétaire de la moitié en pleine propriété de la maison au titre de la communauté, et hérite de l'usufruit du quart de l'autre moitié. Elle a donc MOITIE en PLEINE PROPRIETE et 1/8e (ou 2/16e) en usufruit. Les deux enfants se partagent le surplus soit 3/8e en PP et 1/8e en NP ensemble ou divisément chacun 3/16e en PP et 1/16e en NP. Jusque là nous sommes d'accord.

Après la maman décède, laissant donc en théorie ses deux enfants (on ne nous dit pas que l'un des deux est décédé) et elle institue par testament un des deux enfants légataire universel, et donc théoriquement donc ce dernier recueille l'intégralité de la succession de sa maman.

Pour vous aiguiller, je vous conseille de vous interroger sur l'application des règles relatives à la réserve héréditaire des descendants et donc de savoir si le legs consenti à Séverin peut s'appliquer totalement (en d'autres termes est ce que le testament peut intégralement déshériter l'autre enfant ou pas) ? Une fois que vous avez la réponse c'est facile !

Une fois que vous aurez déterminé les droits de chaque enfant dans la succession de leur maman (je vous aide un peu Séverin n'a pas droit à la totalité des biens....) il vous suffira ensuite d'utiliser le même raisonnement pour répartir les droits de Séverin entre ses enfants....

Un petit effort de réflexion et on refait un point demain ?

Bon courage !

Par **Olivier**, le **08/01/2016** à **00:16**

Eh bien voila on y arrive !

Par contre ici il n'y a pas de représentation puisque Séverin décéde alors qu'il est déjà saisi de ses droits.... Donc il suffit de repartir les droits de Séverin entre ses enfants selon le même schéma.... Et le tour est joué !

Par **Olivier**, le **09/01/2016** à **00:07**

C'est bien ça, enfin sous réserve de l'exactitude des calculs que je n'ai pas vérifiés, mais le raisonnement est le bon !

Par **Camille**, le **21/01/2016** à **14:17**

Bonjour,
Super, la file !

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Olivier répond à des messages qui ont été effacés !
Donc la file devient totalement incompréhensible.
Qu'il en fasse autant avec les siens et plus de file du tout !
Que tout le monde en fasse autant avec les autres files et plus de forum !!!
L'auteur de cette file, pourtant en Licence 3 -ça promet - mérite l'exclusion pour n'avoir rien compris aux principes d'un forum.
Et même pas un merci à Olivier !
Belle mentalité !
[smile31][smile31][smile31]

Par **Olivier**, le **21/01/2016** à **22:34**

Alors je ne sais pas qui a effacé les messages mais c'est effectivement bien dommage parce que l'échange était très intéressant !

Pour info Camille il y a eu échange de mp ensuite et les remerciements ont été vifs et chaleureux !

Par **Camille**, le **22/01/2016** à **08:18**

Bjr,
Bon, c'est déjà ça, mais curieuse mentalité quand même...
[smile33]

Par **LoryanneLolotte**, le **28/01/2016** à **16:38**

Bonjour,

Serais t-il possible de m'aider a comprendre ce cas ?
J'avoue être un peu perdu dans toutes ses fractions ...
La mère étant décédé, j'aurais été tenter de partager la propriété en deux, en situation d'indivision. Severin décédant, sa part diviser en trois pour ses enfants ...
Mais a ce que j'ai cru voir, je suis loin du compte !

Par **Amel33**, le **29/01/2016** à **15:07**

Bonjour,

J'aimerais également que l'on puisse m'éclairer sur ce cas.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Olivier**, le **29/01/2016** à **19:19**

bon eh bien on va recommencer.... Pouvez vous nous donner vos premiers éléments de réflexion sur le cas avec les justifications juridiques qui vont bien et ensuite on reprendra succession par succession ?

Par **Amel33**, le **29/01/2016** à **23:33**

Bonsoir,

J'ai plusieurs interrogations.
Dans l'énoncé de l'exercice il est précisé que Amélie POULLIN hérite de 1/4 en usufruit légal de la part de son époux Octave. Comment cela est possible, alors que selon la règle, le conjoint survivant en présence de descendants possède deux choix, soit de la totalité en usufruit soit de 1/4 en PP, celle ci selon la loi pourrait choisir la totalité en usufruit.

D'autre part selon votre raisonnement les enfants héritent ensemble de 3/8 en PP et 1/8 en NP autrement dit ils héritent du 3/4 de la part de leur père en PP et 1/4 en NP, alors que dans ce cas selon la règle la réserve héréditaire est de 2/3 en présence de deux enfants et le 1/3 en Quotité disponible, comment est ce possible qu'ils héritent plus que ce que la loi leurs confèrent.

Merci d'avance.

Par **Olivier**, le **01/02/2016** à **20:11**

Allez pas d'affolement c'est facile, on y va. (attention comme je l'ai déjà expliqué au dessus je vais mettre une certaine dose d'humour grinçant voire noir.... Pardonnez moi par avance on s'amuse comme on peut)

I. Le décès d'Octave et les droits de ses héritiers
Première chose à faire s'interroger sur la Loi applicable. Octave est décédé en 1972 donc on doit appliquer la Loi existante au jour du décès. Les droits actuels du conjoint survivant ont été déterminés par deux Lois du 4 mars 2002 et du je sais plus trop quand 2006.

En 1972 on appliquait les textes du Code civil de 1972 ! Et en 1972 le conjoint survivant héritait de l'usufruit du quart des biens existants au décès. Voilà donc un premier problème réglé. Trop fastouche non ?

Bon ensuite déterminons les droits des charmants bambins.

On sait que la maison a été acquise pour le compte de la communauté, donc la charmante veuve éplorée récupère d'ores et déjà la moitié de la maison en pleine propriété au titre de la communauté. La succession récupère quant à elle l'autre moitié, sur laquelle on ne doit pas

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

oublier que le conjoint exerce son usufruit sur un quart.

Donc en pratique la charmante veuve éplorée a 1/2 en PLEINE PROPRIETE et 1/4 de l'autre 1/2 en usufruit.

on remet tout ça au même niveau de fraction histoire de s'y retrouver ça nous fait 4/8 en PP + 1/8e en usufruit.

Il nous reste donc pour les deux enfants ensemble 3/8e en PLEINE PROPRIETE et 1/8e en nue propriété (grevé de l'usufruit de leur charmante maman dont ils n'attendent plus avec impatience que le décès histoire de récupérer la baraque).

Partageons maintenant ces droits entre les deux enfants (en gros on divise les 8e en 2), et ça nous fait chacun 3/16e en PP et 1/16 en NP (si si refaites les comptes c'est juste ^^).

Jusque là vous avez suivi ? Alors on continue, vous allez voir c'est là que ça devient rigolo.

II. Décès d'Amélie
Ca y est elle est morte, on va pouvoir vendre la maison et se faire du fric...
Alors la charmante mamie avait une préférence visible pour un de ses deux enfants (ou un désamour cruel pour la femme de l'autre, allez savoir...) elle en a donc institué un légataire universel, ce qui implique que ce dernier recueille a priori toute la succession.

Sauf que en droit français, comme on aime bien se compliquer la vie on a institué la réserve héréditaire, et donc on ne peut pas totalement déshériter le fils indigne....

En présence de deux enfants la réserve héréditaire est des deux tiers et donc le brave Martin a droit au minimum à sa part de réserve soit la moitié des deux tiers, soit un tiers (oui oui 2/3 divisé par deux ça fait 1/3 promis).

On commence par évacuer le problème de l'usufruit que maman avait récupéré au décès de papa puisqu'elle est mourue. Donc il ne reste dans son patrimoine que sa moitié de communauté de la maison, et chaque enfant se retrouve du fait de son décès avec 1/4 de la maison en Pleine propriété.

Donc sur la moitié de communauté de maman, on doit en refiler un tiers à Martin puisqu'on ne peut pas le déshériter ce sale gosse.... Et le reste à Séverin du fait du testament donc 2/3.

Ca nous fait que Martin a 1/4 (la moitié de la moitié)de la maison suite au décès de son papa et 1/3 de la moitié (donc 1/6e) suite au décès de sa maman. On remet ça en fraction ça nous fait 3/12e + 2/12 = 5/12.

Séverin de son côté a 1/4 au décès de papa et 2/3 de l'autre moitié au décès de Maman soit 7/12e au total.

Jusque là c'est magique 5/12 + 7/12 on arrive à 12/12èmes....

III. décès de Séverin
Bah c'est facile, vous prenez les droits de Séverin soit 7/12e et vous faites le même raisonnement que ci-dessus sauf que la réserve est de 3/4 et non plus de 2/3 et qu'il faut

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

diviser par 3 au lieu de par 2 et le tour est joué....

Quelqu'un nous le refait avec les textes et nous le rédige ????

A vous pour les questions

Par **Taisha**, le **04/02/2016** à **00:46**

j'ai réalisé cet exercice, qui fait parti d'un devoir du CNED, (2ème année de BTS NOTARIAT). Pour le réaliser, je pense qu'il faut réviser le démembrement de propriété et l'indivision légale. Ce qui m'a le plus posé problème dans ce cas, c'est l'application de la loi dans le temps, grâce à l'énoncé on se doute qu'en 1972 le conjoint survivant est usufruitier légal du quart de la succession..."Octave est décédé en 1972, laissant son épouse usufruitière légale du quart de sa succession". J'ai bloqué, car je n'avais pas fait gaffe à l'énoncé donc j'avais commencé l'exercice avec la loi actuelle, soit l'option du conjoint survivant lorsque le couple a des enfants communs.

Tout cela pour vous dire que je ne connais pas votre situation, mais si comme moi vous êtes au CNED et que vous devez réaliser cet exercice en tant que devoir, essayé vraiment de le réaliser seul, chercher les points "problématiques" (indivision légale/démembrement de propriété/application de la loi dans le temps), prenez le temps qu'il vous faut car vous êtes seul, vous vous auto-formez, avec des supports , faite des recherches (legifrance m'a aider pour ce cas, ou code civil) le seul hic c'est que l'on n'a pas droit au code civil pour l'examen... :(

Et puis, Merci OLIVIER pour tes réponses et surtout ton temps [smile36]

Par **Olivier**, le **04/02/2016** à **08:01**

Avec plaisir ! Il faut savoir rendre ce qu'on a reçu et aider les jeunes qui veulent rejoindre notre belle Profession !

Par **lili**, le **10/03/2016** à **13:11**

Cc comme je suis nouvelle dans l'équipe et aussi je suis nul en calcul svp c raisonnable cette solution svp pouvez vous m'expliquer comment sont faites les calcul car la veuve a 1/2 de pleine p et 1/4 d'usufruit et après vous dite on tt elle a 4/8 en PP + 1/8e en usufruit. Comment vous avez ça ?
Merci a vous

Par **Olivier**, le **11/03/2016** à **18:38**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

euh c'est des maths.... Elle a moitié en PP au titre de la communauté, et le quart des biens de la succession en usufruit. Les biens de la succession correspondent à la moitié de communauté du défunt, et donc elle a le quart de cette moitié en usu. 1/4 x1/2 = 1/8e de tout le bien en usu.
Pour les 4/8 même principe, 1/2=4/8e..

Par **ED12**, le **01/04/2016** à **02:33**

Bonsoir à tous, je me tourne vers votre joli forum (je ne connaissais pas avant![smile3]) car je suis bloquée à cet exercice, à la fin.
J'ai tout rédigé ! Je pourrais le publier ultérieurement si vous le souhaitez.

[barre]Donc, j'en suis ici :[/barre]

(Juste avant ce qu'il y a ci dessous j'ai expliqué tous mes calculs, et j'en suis arrivée à cette conclusion, mais il me reste la fin, la toute fin, le plus important pour avoir la solution![smile25])

SOIT, après le décès de leur mère, Martin dispose de 5/12 du bien en pleine propriété, et Séverin de 7/12 du bien en pleine propriété.

Puis Séverin décède. Il est veuf et laisse trois enfants, Alain, Benoît et Clovis. Clovis est légataire de la quotité disponible.
Martin dispose de 5/12 du bien en pleine propriété.
Séverin laisse 7/12 du bien en pleine propriété.
La part de chaque enfant est de ¾ / 3 = 1/4
Pour Alain :
Pour Benoît :
Pour Clovis : 7/12 x ¼ = 7/48

Cette partie me pose vraiment problème. J'ai du mal à comprendre la notion de légataire de la quotité disponible. Clovis n'a donc pas la même part d'héritage que ses deux frères Alain et Benoît ?

Parce que si je calcule avec la même part, cela donne :
7/12 x 1/4 = 7/48 pour chacun des trois frères, soit un total de 21/48 et si j'ajoute la part du frère de Séverin, 5/12, soit 20/48.. Chez moi 20/48 + 21/48 ne font pas 48/48, mais bien 41/48, et je ne comprends pas où est passé le 7/48 qui reste.
Je vais certainement passer pour un peu bête, mais ce qui est le plus important, c'est que j'espère vraiment que vous allez pouvoir m'aider! [smile7][smile4]

Par **Olivier**, le **02/04/2016** à **07:24**

Non ils n'ont pas chacun la même part puisqu'un des enfants est avantagé par le testament ! Sur le principe les 3 enfants se partageront donc la réserve par parts égales (donc un quart chacun) et le légataire recevra en plus la quotité disponible. Donc Clovis aura au final la moitié des droits du défunt, Alain 1/4 et Benoît 1/4. Fastouche !

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés