

succession complexe

Par **celine40**, le **29/01/2006** à **22:17**

Bonjour,

Je vous présente le cas d'une succession :

- dc de l'oncle de maman en 08/2005, célibataire sans enfants, à la retraite. Il vivait avec une cousine éloignée âgée de 66 ans qui avait été recueilli par la grand-mère (dcd depuis plus de 20 ans) de maman à l'âge de 2 ans et qui a toujours habité avec eux.
- estimation de l'immobilier 381 000 €
- la cousine a un commerce de spécialités régionales dans cet immeuble . Il n'y a aucun contrat de bail écrit, l'activité avait démarré en 04/1997.
- je vous précise qu'à cause de la cousine nous ne leur parlions plus.

Maman a téléphoné à son notaire pour savoir ce qu'il en était de la succession en octobre en lui indiquant les coordonnées du notaire de son oncle. Le notaire de l'oncle n'a répondu qu'au second courrier 2 mois plus tard et un rdv a été convenu en décembre chez le notaire de l'oncle entre Maman et la cousine qui se faisait assisté d'un notaire radié qui exerçait avant dans cet étude.

La cousine a sorti un testament dactylographié mais signé par l'oncle en sa faveur. La cousine dit qu'elle travaillait pour l'hotel-restaurant sans ne jamais avoir eu de bulletin de salaires, ni de compensation financière (elle a fait un voyage sur le paquebot France et s'acheté des robes à 1 500€ pièce) : elle se servait directement dans la caisse.

Les 2 parties ont reconnu que ce testament n'est pas valable, la cousine a donc proposé à Maman de faire 50/50 (les notaires ont dit que c'était possible)et de réfléchir pendant un mois et que sinon cela partait aux tribunaux.

Au second rdv, Maman veut bien faire les 50/50, et ne souhaite pas la mettre à la rue car elle a peur des « quand diras-t'on dans le village » sachant très bien que si cela aurait été l'inverse la cousine aura tout gardé car elle « adore l'argent » . Cet option n'est plus possible car il n'y a qu'un seul héritier au niveau du fisc : c'est Maman. Comment récompensé donc la cousine sachant que Maman doit donné 55% à l'état et que si elle fait une donation à la cousine il faut à nouveau payé 55% de droit de donation à l'état.

Maman a démarché des promoteurs dont l'un est intéressé pour la somme de 365 000 € et propose un appartement de 40m² avec une chambre pour la cousine, qui appartient soit à la cousine ou qui appartient à Maman qui donne un droit d'habitation à la cousine jusqu'à sa mort.

55% de droits de succession soit 200 750 €
frais de notaire 18 250 €

reste net à Maman 146 000€

1 -La seconde offre vient d'un agent immobilier (ami de l'oncle dcd) qui propose de racheter le bien pour 480 000 € sur lequel il enlève 81 600 € qui correspond au rachat du bail de la cousine et d'un droit d'utilisation de logement que M se propose de lui rendre et d'une rente viagère mensuel de 1 372 € .

prix de la vente pour Maman 480 000 –81600 =398 400 €

55% de droits de succession soit 219 120 €

frais de notaire 23 904 €

reste net à Maman 155 376 € Offre intéressante que Maman pense accepter

2-Une semaine plus tard l'agent rappelle Maman et lui propose un prix d'achat de 375 312 € parce qu'il avait mal calculé ses frais et que cela lui revenait trop cher.

prix de la vente pour Maman 460 000-84 688=375 312 €

55% de droits de succession soit 206 421 €

frais de notaire 22 518 €

reste net à Maman 146 373 €

Maman a 10 000 € de moins mais n'a plus à se soucier de la cousine car les conditions pour elles sont identiques (il s'engage à la loger et lui verse une rente viagère de 1 350 € mensuel.

3-Deux jours plus tard ,nouveau coup de téléphone comme quoi il a une fois de plus mal calculés.

Son prix d'achat « fictif » est bien de 460 000 € auquel il enlève 141 800 € qui correspond à la rente de la cousine de 66 ans soit 800 € mensuel.

prix de la vente pour Maman 460 000-141 800=318 200 €

55% de droits de succession soit 175 010 €

frais de notaire 19 092 € il lui dit qu'ils ne sont que de 6 250 €

reste net à Maman 124 098 € et lui, il dit 136 950€

Je trouve l'offre et les différences baisses de ce monsieur bizarre voire magouilleuse car c'est sa société qui achète et si il meurt ou dépose le bilan qu'est ce qui peut nous garantir que la cousine sera toujours logé et toucheras sa rente viagère puisque la baisse du prix de l'immeuble correspond aux frais qu'engendre ce montage. Qu'en pensez-vous ?

Ce qui rebute mes parents à traiter avec le promoteur c'est la lenteur de la vente (il faut un délai de 10 mois pour savoir s'il peut bâtir), y-a t'il des pénalités de retard dues à l'état si la vente est effective au bout de 10 mois, doivent-ils déjà verser un certaine somme au fisc à la signature du compromis et si oui quel pourcentage ?

Si ma mère renonce à la succession, mon frère et moi pouvons-nous y prétendre ?

Par **étudiante31**, le **30/01/2006** à **13:48**

c'est effectivement complexe, il faudrait étudier le cas plus en détail.

tout ce que je peux dire c'est que si ta mère renonce, toi et ton frère ne pourront pas prétendre à la succession.

Par **LacunA**, le **03/02/2006** à **11:51**

j'ai pas eu le courage de lire en entier desolée, j'me tiens juste à ta dernière question : si ta mère renonce, tu ne peux pas la représenter (venir à sa place quoi), donc tu ne peux pas prétendre à avoir une part de cette succession