



## Heritage et usufruit

-----  
Par Asse

Bonjour,

J'aimerais avoir une information d'ordre général concernant l'heritage et l'usufruit.

J'ai 72 ans et j'occupe un appartement (résidence principale) qui est en indivision avec ma sœur.

C'est une entente entre nous et tout se passe bien. C'est moi qui m'occupe de l'appartement et de tous les frais + le paiement de la taxe foncière.

Ma sœur de son côté a sa résidence principale avec son mari.

Ma sœur est mariée et a deux enfants.

Ma question : si ma sœur décède avant moi aurais-je une protection pour pouvoir continuer à occuper l'appartement dans les mêmes conditions ... ou n'aurais-je plus aucune protection ?

Ceci juste pour savoir à quoi m'en tenir.

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En indivision, vous avez le droit d'y résider.

En cas de décès de votre sœur, vous serez en indivision avec son époux et ses enfants.

Ceci n'enlève rien à votre part de propriété.

Toutefois, ils pourraient exiger une indemnité d'occupation.

Article 815-9

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Il est peut-être temps de consulter un notaire pour rédiger une convention d'indivision.

Pourquoi parlez-vous d'usufruit ?

-----  
Par Asse

Merci pour votre réponse.

Je ne connais pas grand chose à tous ces problèmes, aussi par "usufruit" j'entendais le droit de résider dans l'appartement. Ce n'est probablement pas le terme exact.

C'est ma résidence principale et ma retraite est modeste ...

Concernant l'indemnité qui peut être demandée pour conserver le droit à occuper l'appartement, est-ce comparable à un loyer ?

Le fait que je sois propriétaire de la moitié de l'appartement jouerait-il sur l'indemnité à verser ?

Est-ce que le fait que je paye l'assurance, les travaux d'entretien et la taxe foncière, joue sur l'indemnité à verser ?

Merci d'avoir pris le temps de me répondre.

-----  
Par yapasdequoi

L'indemnité se calcule sur la base d'un loyer moins 20%.  
Si vous possédez la moitié, vous devrez payer la moitié de ce montant.  
Mais la convention d'indivision peut fixer d'autres règles.  
Parlez en avec votre notaire et avec votre soeur.

-----  
Par Asse

Merci.

Ces problèmes sont délicats et je n' ai pour l' instant aucun souci. J' occupe le bien, en accord avec ma s?ur et je me charge de son entretien et des impôts.  
C' est un accord de principe entre nous.  
Il n' y a aucune problème non plus avec son mari et ses enfants.  
J' en reste donc là.

D' après ce que j' ai compris SI ma s?ur partait en premier j' aurais au moins toujours la possibilité de demeurer dans l' appartement même si je dois négocier une indemnité.

En tout cas je vous remercie du temps que vous avez pris pour me répondre et je vous souhaite une bonne soirée et un bon week end.

-----  
Par Asse

Bonjour,

J' aimerais poser une autre question, car j' ai pensé que ce pourrait être également une solution pour ma situation. Compte tenu du contexte que j' ai rapidement exposé dans ma présentation, est ce possible, de mon vivant, de DONNER ma part d' indivision à ma s?ur ou à mes neveux et, en contrepartie, avoir la jouissance complète de l' appartement jusqu' à mon décès ?  
Quel seraient les règles dans ce cas de figure et à combien s' élèveraient les sommes à payer ?

Merci à vous.

-----  
Par yapasdequoi

Il faudrait évaluer la valeur du bien et en déduire les droits de donation.  
Vous pourriez donner la nu-propriété de votre part et votre soeur vous donnerait l'usufruit de la sienne.  
L'usufruit est valorisé selon votre âge.

NB : dans un sens comme dans l'autre il y a une taxation.  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14205]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14205  
[/url]

Après abattement de 15 932 €, ensuite la taxe est  
Jusqu'à 24 430 € = 35 %  
Plus de 24 430 € = 45 %

A vous de voir si vous préférez faire une donation croisée ou une convention d' indivision.

-----  
Par Asse

Merci,

Ça me paraît énorme comme taxation puisque l' appartement doit valoir aux environs de 200000 euros ...  
Somme dont nous ne disposons pas ni elle ni moi

Si je comprends bien ce que vous me dites ...

C' est à dire sur une part :  
Abattement de 15932 euros : 100000 - 15932 = 84068  
24430 à 35 pour cent = 8550

84068 - 24430 = 59638  
59638 à 45 pour cent = 26837  
26837 + 8550 = 35387 euros de taxe !

A moins que quelque chose m' échappe ...

-----  
Par yapasdequoi

Votre calcul semble correct. Mais il faut l'appliquer sur l'usufruit et la nu propriété de chaque part.

-----  
Par yapasdequoi

Je précise :

Vous donnez votre nu-propriété = votre soeur paye la taxe sur sa valeur

Elle donne son usufruit = vous payez la taxe sur sa valeur

Par exemple si votre part est de 100 000 euros et que vous avez 65 ans, la nu-propriété vaut 60 000 euros et l'usufruit vaut 40 000 euros.

Et ceci évolue en fonction de vos âges.

Au lieu de faire une donation croisée, vous pouvez proposer d'acheter à votre soeur sa part d'usufruit. Les droits de mutation seraient d'environ 8%. Mais c'est votre soeur qui recevra la somme.

Je reviens à la réponse du début : une convention d'indivision vous coutera bien moins cher à établir.  
Consultez votre notaire.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous pourriez aussi ne pas faire de donation, mais faire un partage, ou plus exactement deux partages, un pour l'indivision en nue-propriété et un autre pour l'indivision en usufruit.

Pour l'indivision en usufruit, vous rachetez la part indivise de votre s?ur, avec une soulte à lui payer.

Pour l'indivision en nue-propriété, votre s?ur vous rachète votre part indivise, avec une autre soulte à vous devoir.

Ce qui permet, en fonction des valeurs relatives, de calculer par différence la soulte nette que l'un doit à l'autre.

Pour les droits de partage, j'ai fait l'hypothèse qu'il s'agissait d'une indivision successorale. Les frais de partage des deux indivisions seraient, ensemble, de 2,5% de la valeur totale du bien. Plus les frais d'acte.

-----  
Par Asse

Rambotte et yapasdequoi,

Merci à tous les deux pour vos conseils.

Pas évident de comprendre tout ça pour un non initié.

Mais vous m' avez donné des pistes de réflexion.

Ça reste très délicat pour moi car tout s' est toujours parfaitement passé avec ma s?ur. Elle n' a pas poussé a la vente de l' appartement pour que je puisse jouir du bien en tant que résidence principale.

Donc commencer à parler de ça avec elle est aussi un souci pour moi car bien sûr elle pense aussi - et surtout - à l' intérêt de ses enfants.

Après cet été nous irons probablement voir un notaire.

En attendant je vais me consacrer à mon activité. Je suis pastelliste et j' ai de nombreux Salons et Stages qui m' attendent.

En vous souhaitant une bonne journée.