Demande d'infos succesion

Par ricdieu

Bonjour,

Mon père est décédé et ma mère à une donation au dernier survivant avec 1/4 de la maison et 30% en usufruit.

Mon frère et moi avons donc 70% en nue propriété.

Pouvons nous vendre notre nue propriété sans l'accord de notre mère?

Cordialement

Par ESP

Bonjour et bienvenue
Oui, une nue-propriété est cessible, mais il y a généralement pas d'acquéreur pour acheter une partie seulement d'un bien, de plus occupé par une usufruitière...

Par kang74

Bonjour

Mon père est décédé et ma mère à une donation au dernier survivant avec 1/4 de la maison et 30% en usufruit.

Mon frère et moi avons donc 70% en nue propriété.

On a un problème Houston, le compte n'y est pas ...

La maison était au couple ? En séparation de bien ou sans contrat de mariage ?
Je pense que vous confondez le % de valeur d'usufruit et le % de part dans le bien .

J'emet l'hypothèse que votre mère a la moitié du bien à elle parce que c'est sa part à l'issue du mariage.
Et que sur la part de votre père elle a 1/4 en pleine propriété et l'usufruit des 3/4 de la part de votre père.
Vous, vous avez les 3/4 de la nue propriété de la part de votre père .
Elle a donc 5/8 eme du bien en pleine propriété, vous avez 3/8 avec votre fère en nue propriété .
Votre mère a entre 71 et 80 ans , elle a donc en plus 30% de la valeur de vos 3/8 eme de part, et vous 70% de la valeur des 3/8ème de part .

Vous ne pouvez vendre votre nue propriété sans son accord car elle est usufruitière mais aussi indivisaire avec vous ...
Et si elle est d'accord, il va falloir trouver les deux personnes qui acceptent d'avoir 1.5/8 d'un bien dont ils ne pourront pas disposer , ni jouir des fruits .
Personnes qui se retrouveront encore en indivision avec vous à la mort de votre mère ...

Par ESP

Bonjour kang

le nu-propriétaire est libre de revendre son bien à n'importe quel moment, l'article 621 du Code civil l'autorise.

Par kang74

Oui mais Madame n'est pas qu'usufruitière elle est aussi indivisaire à hauteur des 5/8ème du bien
Article 815-14

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

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable.

Versions
Liens relatifs

Par ESP

Désolé kang,
Si madame à 71 ans passés, c'est bien 30% de valeur pour l'usufruit et 70% pour la N.P.

Ici, il y a démembrement, pas individion.

Par ESP

Vous avez du me lire plusieurs fois sur Experatoo ou Legavox, où j'ai eu à l'exposer. Une indivision ne peut porter que sur la propriété entière, ou nue, ou sur l'usufruit. Mais elle ne peut exister qu'entre droits de même nature.

Par ricdieu

Alors je précise que le bien était à 100% à mon père et que ma mère accepte la succession donation au dernier vivant soit 1/4 en nue propriété et 30% en usufruit. Ma mère à 71 ans et son usufruit devrait descendre dans le temps.

Contrat de mariage: séparation de bien

Par ESP

C'est bien ce que j'avais compris, merci !
J'ajoute qu'un éventuel acquéreur se retrouvera un jour, lui, en indivision...avec les héritiers de la part de la dame!

Par LaChaumerande

Bonjour

ma mère accepte la succession donation au dernier vivant soit 1/4 en nue propriété et 30% en usufruit. N'est-ce pas plutôt 1/4 en pleine propriété et l'usufruit sur les 3/4 restants ?

Par ricdieu

Bonjour chaumerande

Nous sommes en faites 4 enfants dont 2 issus d'un premier lits.

C'est bien 1/4 pour ma mere de NP et nous 70 de NP à nous 4 + l'usufruit de 30% pour ma mère.

Cordialement

Par janus2

Alors je précise que le bien était à 100% à mon père et que ma mère accepte la succession donation au dernier vivant soit 1/4 en nue propriété et 30% en usufruit. Ma mère à 71 ans et son usufruit devrait descendre dans le temps.

Bonjour,
Il y a des malentendus dans ce fil...

La part d'usufruit de votre mère ne va pas descendre dans le temps !

Vous semblez confondre la part d'usufruit de votre mère dans le bien et la valeur de cet usufruit.

Pouvez-vous préciser d'où vient cette part de 30% d'usufruit ? Comme mes camarades, je pense plutôt que votre mère possède 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit.

Par kang74

Bonjour

1/4 de PP cela fait 25% + 70 , cela fait 95% : à qui sont les 5% restant .
De même à qui est les 70% d'usufruit restant si votre mère a 30% et vous rien ?

Le bien étant à votre père, votre mère a pu avoir 25% en pleine propriété et 75% d'usufruit au maximum .

ESP, avoir 1/4 en pleine propriété c'est avoir 1/4 en nue propriété + 1/4 en usufruit .
Ce qui reviendrait à constater qu'il y a bien des nus propriétaires indivis ... et donc une indivision sur la nue propriété .
L'intervenant ayant un notaire, je pense que celui doit bien savoir s'il peut vendre sa nue propriété sans en informer la mère .

Par ricdieu

Alors de ce que je sais.

Ma mère hérite de 1/4 de nue propriété et de 30% en usufruit.

Donc oui effectivement nous devons avoir 75%. Le notaire à bien dit que plus ma mère reste dans la maison et plus son usufruit diminue. Je crois qu'il à dit que dans 5 ans son usufruit sera de 25% au lieu de 30%

Précision faites: mariage séparation de biens.

Nous sommes 4 enfants(2 enfants d'un premier lit)

Par kang74

Votre mère a donc 25% en pleine propriété et 75% en usufruit .
La valeur de son usufruit est de 30 de ces 75% du bien

La valeur de son usufruit baisse avec l'age .

Par LaChaumerande

Je plussoie les messages de janus2 et de kang74. Pour moi cette histoire de nue propriété et de pleine propriété est incompréhensible. D'après ce que je sais de mes expériences récentes, le conjoint survivant n'hérite pas de la NP, mais uniquement de la PP et/ou de l'usufruit.

@ricdieu
Précision faite: mariage séparation de biens. Aucune incidence sur votre questionnement, la séparation de biens n'est "utile" que pour calculer l'actif de succession. J'en sais quelque chose, mon mari et moi étions en séparation de biens, mais pas mes parents, décédés peu près mon mari.

Par ricdieu

ok,
Du coup à qui appartienne les 25% d'usufruit restant si elle à 75% de l'usufruit total?

Par kang74

, le conjoint survivant n'hérite pas de la NP, mais uniquement de la PP et/ou de l'usufruit.
sauf en cas de donation au dernier vivant,qui existe dans le contexte (quotité disponible spéciale)

Votre mère a l'usufruit sur votre part (75%)
Et l'usufruit de 25% de sa part (25% en pleine propriété = 25% usufruit + 25% en nue propriété)

Dit autrement, elle a 100% d'usufruit et 25% en nue propriété .
Mais cet usufruit a une valeur par rapport a son age de 30% de la valeur du bien.
Votre part de nue propriété vaut 70% de 75% de la valeur du bien .

Par ricdieu

RE Bonjour Kang74,

Je commence mieux à comprendre. J'ai lu sur internet qu'on pouvait vendre sa nue propriété à un acquéreur sans l'accord de l'usufruitière (même si elle aura un droit de préemption).

Selon le notaire c'est des conneries et que sans l'accord de l'usufruitière on ne peur rien faire.

Qu'en pensez vous?

Par janus2

Le notaire à bien dit que plus ma mère reste dans la maison et plus son usufruit diminue.

Non, et cela vous a déjà été dit. Soit votre notaire est incompétent, soit vous n'avez pas compris ses explications. L'usufruit de votre mère ne diminue pas avec le temps, c'est sa valeur qui diminue avec l'age de l'usufruitier.
Si votre mère possède aujourd'hui 3/4 en usufruit, elle les possèdera jusqu'à sa mort, cela ne variera pas. En revanche, la valeur de l'usufruit évolue avec l'âge de l'usufruitier suivant un barème fiscal.

Par janus2

Selon le notaire c'est des conneries et que sans l'accord de l'usufruitière on ne peur rien faire.

Le nu-propriétaire peut vendre sa nue-propriété sans rien avoir à demander à l'usufruitier, au même titre que l'usufruitier peut vendre son usufruit sans rien demander au nu-propriétaire.

Code civil :

Article 621
Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 29 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.

Par kang74

J'ai lu sur internet qu'on pouvait vendre sa nue propriété à un acquéreur sans l'accord de l'usufruitière (même si elle aura un droit de préemption).

Les conseils de notaire sont gratuits : il vous expliquera les précautions à prendre pour cela .

Après vous êtes 4 nus propriétaires sur ces 75% de nue propriété : chacun gère sa part (voulant la vendre ... ou pas)
Et comme cela vous a été dit, je ne vois pas l'interet pour une personne d'acheter votre part de nue propriété dont il ne peut rien en faire du vivant de votre mère et toujours pas grand chose à sa mort se retrouvant à minimum 4 indivisaires à sa mort (si votre mère meurt après les 4 héritiers, ce sont leurs enfants qui deviendront indivisaires).

Par ricdieu

Re,

Un investisseur qui achète une nue propriété à 60% de sa valeur avec un usufruitier qui à une espérance de vie de 10 ans?

Si ma mère décéde, du coup à qui appartient ses 25 de nue propriété? Car ma mère on est juste 2 héritiers et vous parlez de 4? mais la partie de ma mère n'est pas comprise sur les 4 enfants?

Merci en tout les cas de votre bienveillance mais tout ça est compliqué je vous assure.

Par janus2

Si ma mère décéde, du coup à qui appartient ses 25 de nue propriété?

Comme déjà dit plusieurs fois, il est fort probable que votre mère ait hérité de 25% en pleine propriété, pas en nue-propriété.

Par ESP

Je vous laisse disserter.

Par kang74

Donc actuellement le bien se décompose en
- 100% d'usufruit pour votre mère
- et pour ce qui est de la nue propriété il y a 25 % pour elle 18,75% pour chaque enfant de votre père .
Chaque héritier indivis de la nue propriété gère sa part de 18,75% , la vend ou pas .

A la mort de votre mère les 4 héritiers (ou leurs enfants s'ils sont morts avant) auront la pleine propriété de leur 18,75%
Les deux enfants de votre mère (vous donc et votre frère) se partageront les 25% de sa part en plus .

Par ricdieu

Re,

Si ma mère à probablement hérité de 25% en plein propriété et que vous que kang75 dit :qu'on à 75% en nue propriété?

A qui appartient les 25% de nue propriété restant?

si ma mère décède demain.

quelle serait les pourcentages qu'elle laisserait?

Merci

Par kang74

Pour qu'un investisseur (va falloir m'expliquer son interet) achète les 75% de nue propriété , il faudrait que les 4 héritiers veuillent lui vendre sa part .

Il n'y a pas une part à 75% pour les enfants il y a 4 parts à 18.75% .

Par kang74

Avoir 25% en pleine propriété c'est avoir 25% en nue propriété + 25% d'usufruit ...

Cela a déjà été expliqué .

Comme je viens de vous expliquer ce qu'il se passera à la mort de votre mère .
Actuellement vous avez 18.75% de la nue propriété de ce bien .
A la mort de votre mère vous aurez 18.75% en pleine propriété + 12.5% de la part de votre mère .
Vous serez en indivision avec les autres héritiers .

Par ricdieu

Re bonjour kang74,

Prenons un exemple simple, valeur maison :1000000?

Si les 4 enfants décide de vendre leur 75% à 50% de la valeur du bien à un investisseur. on vends donc à 50% de 750K soit 375K

Le jour ou ma mère décédé on lui revends nos 25% hérité moi et mon frère au prix du marché soit 250K

Il aura donc eu une maison de 1 millions pour 625k.

Si ma mère décède dans 10 ans il aura fait un investissement de 385K plus évolution du marché immobilier

---
Par LaChaumerande

Ne faites plus de plan sur la comète et recopiez textuellement ce qui figure sur la déclaration de succession de votre père concernant les droits de votre mère.
Vous constaterez qu'elle a sa part de pleine propriété, auquel cas son autorisation est requise pour vendre le bien, je ne vois pas un quelconque investisseur acheter vos parts et se retrouver en indivision avec votre mère.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est exact.
Si vous vendez toutes vos parts de nu-propriété à un investisseur, c'est lui qui deviendra plein propriétaire de ces parts le jour du décès de votre mère car l'usufruit disparait. Il aura ainsi "économisé" la valeur de l'usufruit qu'il n'aura pas payé.
Toutefois il faut trouver un tel investisseur patient et prêt à bloquer une telle somme d'argent jusqu'au décès.

Par kang74

Vous avez pu constater avec quelles difficultés vous avez eu du mal à comprendre la base .

Un investisseur qui met 375 000e dans un bien saura que l'affaire n'est pas aussi simple que vous ne le pensez, qu'il aura à rendre des comptes au fisc pour cette part sous évaluée, qu'il devra assumer ses devoirs de nue propriétaire sans aucune certitude de pouvoir jouir du bien à la mort de votre mère (qui d'ici là peut aussi en faire ce qu'elle veut ou se marier, et vous, vous pouvez aussi décéder)

Je vous conseille, encore, de discuter avec le notaire de votre projet ou de votre but .
Il saura vous conseiller .

Par ricdieu

Kang74, oui c'est vrai merci pour vos précieux conseils.

Par Pragmatico

BONJOUR...
Il n'y a pas d'indivision entre un usufruitier et un nu-propriétaire, ces derniers étant titulaires de droits différents et indépendants. En revanche, l'indivision peut porter sur un usufruit ou une nue-propriété commune.

Par JackT

Bonjour,
je pense qu'i y a de nombreuses confusions dans les échanges et comme l'indique Yang
la situation est vraisemblablement la suivante
Bien appartenant uniquement au pére décédé (acquis avant de mariage ou recueilli par succession donation ou legs)
il consent à son épouse une donation entre époux
avec le choix
tté usufruit
1/4 PP 3/4 usufruit
ou QD ordinaire

Il est vraisemblable que l'option a porté sur
1/4 en peine propriété et 3/4 en usufruit
reste 3/4 en Nue propriete pour les enfants

Il est vrai comme indique PRAGMATICO qu'il n'ya pas d'indivision entre usufruitier et nu proprietaire
rien n'empêche juridiquement de céder les 3/4 en nue-propriété, mais qui acheterait 3/4 en nue propriété d'un immeuble??????
quand au 30 % évoqué régulièrement il s'agit vraisemblablement de la valeur fiscale de l'usufruit compte tenu de l'age (age que nous ignorons)

Par ricdieu

Bonjour,

Ma mère à 71 ans et oui le notaire m'avait parlé de 30% que ct juste fiscale... et que ça descendrait ....

Par JackT

Il s'agit de la conversion en valeur de l'usufruit, d'après le barème de l'administration fiscale, permettant de déterminer l'assiette des droits
exemple
une maison vaut 100 000 euros
votre mère détient 3/4 en usufruit
la valeur de cet usufruit est donc de
(100000*3/4)*30%
J'ajoute que cette valeur est purement fiscale , il existe des barèmes économiques applicables en matiére de partage
cordialement

je pense que nous avons beaucoup discuté, sur votre question, peut etre trop

---
Par ESP

JackT, avez vous vu souvent l'application du barème économique à un usufruit dans une succession ?

Par JackT

A l'attention ESP

Avez vous bien lu ma réponse:

J'ajoute que cette valeur est PUREMENT FISCALE , il existe des barèmes économiques "applicables en matiére de partage"

EN MATIERE DE PARTAGE OUI
PARTAGE PRIX DE VENTE OUI
APPORT EN SOCIETE OUI