



## Usufruit et nu-proprétaire

-----  
Par jcm33

Bonjour, mon père est décédé il y a 40 ans et dans l'acte de succession, ma mère a opté pour l'option 100 % usufruit donc mon frère et moi sommes nu-proprétaire de deux appartements. Ma mère vient de décéder. Dans ce cas-là, avons-nous des droits de succession à payer pour ces deux appartements ? Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour et condoléances.  
Aucun droit de succession puisque l'usufruit disparaît au décès.  
Si vous voulez vendre ou sortir de l'indivision il peut y avoir des frais de publication.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Qui étaient les propriétaires de ces appartements ?

Si un appartement était la propriété de votre seul père, alors vous avez entièrement hérité de cet appartement au décès de votre père, et votre mère en avait l'usufruit.

A son décès, l'usufruit ne fait que s'éteindre, et vous recouvrez la pleine propriété. Vous n'héritez pas de l'appartement.

Si un appartement était la propriété du couple, alors vous avez hérité d'une moitié\* de l'appartement (votre mère en ayant l'usufruit), et votre mère est restée propriétaire de l'autre moitié.

\* ou toute autre proportion, en cas d'indivision inégalitaire entre les deux parents

A son décès, son usufruit sur une moitié s'éteint, et vous recouvrez la pleine propriété de cette moitié. Mais vous héritez de l'autre moitié, qui dépend donc de la succession de votre mère.

La règle est simple : la succession de votre mère concerne tous les biens, ou fractions de biens, dont elle était propriétaire à son décès.

De même, au décès de votre père, on n'a parlé que des biens, ou fractions de biens, dont votre père était propriétaire à son décès. L'usufruit ne concernait que cela. L'usufruit ne concernait pas les biens, ou fractions de biens, dont votre mère restait propriétaire au décès de votre père.

-----  
Par jcm33

Merci beaucoup pour la rapidité de votre réponse

-----  
Par jcm33

Dans l'acte de succession de mon père, il est écrit "le conjoint survivant a renoncé à la donation entre époux ci-dessus relatée et opté pour la totalité en usufruit" .Dans la liste des biens au niveau des impôts, ma mère est marquée usufruitier et mon frère et moi nu-proprétaire.

-----  
Par Rambotte

Dans la liste des biens au niveau des impôts  
Vous voulez dire sur le site des impôts, onglet "Biens immobiliers".  
Je ne suis pas certain que l'information de la propriété immobilière soit précise.

Il faut remonter à la propriété des biens du vivant de votre père pour être certain. Et préciser le régime matrimonial.  
En communauté légale (sans contrat), tout bien acquis par le couple est la propriété commune du couple. Mais tout bien reçu par donation ou succession est propriété du parent donataire ou héritier.

J'ai dû mal à comprendre comment, il y a 40 ans, en 1985, votre mère a pu opter pour 100% de l'usufruit en ayant renoncé à la donation entre époux, seule méthode (hormis un testament léguant l'usufruit) pour lui permettre d'avoir la totalité en usufruit.

Sans testament ni donation entre époux, votre mère ne pouvait avoir à l'époque que 1/4 en usufruit des biens de votre père (ancien article 767).

-----  
Par jcm33

Pardon, ce n'était pas 40 ans mais 20 ans

-----  
Par Rambotte

20 ans, tout s'explique !

Reste, pour être certain, à déterminer précisément la propriété de chaque appartement du vivant de votre père.  
C'est-à-dire savoir par quel moyen il en est (ou ils en sont) devenu(s) propriétaire(s).

Héritage, donation, achat? Dans ce dernier cas, le régime matrimonial est important.

-----  
Par jcm33

Pas de contrat de mariage, marié sous le régime légal ancien de la communauté de meubles et acquêts. L'achat des appartements en 1978 et 1998.

-----  
Par Rambotte

Vous ne précisez pas la date du mariage. On va supposer que les achats sont pendant le mariage.  
Dans ce cas, les appartements, des acquêts, étaient communs\*.

\* sauf clause de remploi de fonds propres majoritaires ayant rendu les biens propres à votre père lors de l'acquisition (avec éventuelle récompense due à la communauté)

Les "biens de la succession" de votre père, dont votre mère a eu l'usufruit à 100%, ce sont alors des moitiés d'appartement.

Les moitiés des appartements appartenant à votre mère ne sont pas des biens de la succession de votre père. Ce sont aujourd'hui des biens de la succession de votre mère.

-----  
Par jcm33

D'accord, alors j'en déduis que nous allons payer des droits de succession que sur la moitié des deux appartements.  
C'est ça ?

-----  
Par Rambotte

Oui, s'il est avéré que votre mère est restée propriétaire d'une moitié de chaque appartement.

Il est indispensable de remonter à l'acte de vente où votre père (ou vos parents) était acquéreur.  
Par exemple, votre père aurait pu hériter en 1977 de sommes d'argent, et employer ces fonds propres dans l'acquisition totale du bien en 1978, sans utiliser des fonds communs, ce bien lui devenant propre et ne relevant pas de la communauté.

Pour avoir une réponse certaine, il faut établir l'historique de la propriété du bien.

En général, un notaire interroge le Service de la Publicité Foncière (SPF), pour obtenir l'historique des actes notariés ayant porté mutation de propriété, qui sont publiés au SPF.

D'ailleurs, le dernier acte notarié publié est sans doute l'attestation de propriété immobilière après décès de votre père en 1985. C'est dans cet acte notarié que la mutation de propriété du défunt vers ses héritiers (veuve et enfants) est décrite, et sur quels biens ou portions de biens immobiliers.

Vous avez peut-être une copie de cet acte dans vos dossiers suite au décès de votre père.

-----  
Par jcm33

Parfait merci beaucoup