



Usufruit transmission et récompense

Par caucto

Bonjour,
Je me permets de vous solliciter afin que vous puissiez m'éclairer.

Je me retrouve dans une situation où au décès de mon père il y a 33 ans, j'ai hérité des 3/8 de la maison qu'il avait en commun avec ma mère. À qui il avait laissé l'usufruit.
Ma mère s'étant remariée il y a 32 ans a continué de payer le reste de la maison avec son nouveau mari. Ma mère vient de décéder et a laissé l'usufruit de ses biens à son nouveau mari. Qui me réclame actuellement pratiquement l'équivalent de la moitié du prix de la maison (actuelle) en récompense veut que je lui vende l'usufruit des 3/8 que je dispose de mon père, et le déduire de la récompense (pour pouvoir disposer de tous les biens en usufruit (surtout la maison)).
Suis-je obligé de le faire où j'ai d'autres possibilités ? Que doit-il fournir comme document pour cette demande de récompense ?

Merci

Par Rambotte

Bonjour.

Suite au décès de votre père, la nue-propriété du bien était de 3/8 pour vous et 5/8 pour votre mère, cette dernière étant aussi usufruitière du bien (usufruit désormais éteint par son décès).

Nous comprenons qu'un crédit continuait d'être dû pour l'acquisition du bien.

Suite au remariage en communauté de votre mère, c'est visiblement la communauté qui remboursait le crédit, qui était dû par vous et par votre mère. Est-ce que durant cette période, vous assumiez votre part de la dette, puisque vous étiez devenu propriétaire ?

Lors de la liquidation de communauté suite au décès de votre mère, votre beau-père veuf demande donc que votre mère, donc sa succession verse une récompense à la communauté. Il devrait d'ailleurs aussi demander que vous indemnisiez la communauté à titre personnel si vous n'aviez pas participé pour votre part.

Stricto sensu, la récompense ne concerne que ce qui est dû par votre mère à la communauté, du fait que la communauté a payé pour le bien propre de votre mère (sa part), mais il réunit peut-être les deux indemnisations sous le même vocable de récompense.

Pour calculer la récompense, il faut savoir quelle fraction du capital emprunté restait dû au jour du remariage. Ceci permet de calculer quelle fraction du bien la communauté a permis d'acquérir pour le compte de votre mère et le vôtre. Sachant que la récompense se calcule au profit subsistant selon la valeur du bien au moment du partage.

Notez que la récompense n'est pas due par vous au veuf, mais est due à la communauté. La moitié de la récompense est donc un actif de la succession de votre mère.

Il y a d'abord les calculs liquidatifs de la communauté (faisant intervenir les créances de la communauté, soit contre l'un de ses membres (récompense), soit contre des tiers, tel vous (créance)). Puis ensuite les calculs liquidatifs de succession (le 5/8 du bien ainsi que la moitié de l'actif net de communauté à l'actif de succession, la récompense au passif de la succession)

Il n'y a aucune obligation de lui revendre vos 3/8 du bien que vous détenez désormais en pleine propriété. Mais ce devrait être une bonne solution pour le partage communauté/succession.

Par caucto

Merci pour votre réponse.

Petit complément, si je lui revends l'usufruit des 3/8, c'est obligatoirement en déduction de la récompense ?
En attendant depuis le décès de ma mère, me doit-il un loyer pour ces 3/8 ?

Dans la récompense, peut-il y inclure des travaux d'entretiens ?

Vous me dites "Il devrait d'ailleurs aussi demander que vous indemnisiez la communauté à titre personnel si vous n'aviez pas participé pour votre part." j'étais mineur quand ils se sont remariés et ce sont eux (mon beau père et ma mère qui habitent la maison depuis).

Encore merci pour vos réponses.

Par Rambotte

Effectivement, j'avais imaginé la vente de vos 3/8 de pleine propriété, mais puisqu'il n'est que usufruitier des 5/8, il serait plus logique de ne vendre que l'usufruit de vos 3/8.

Encore que votre beau-père a des droits légaux en propriété d'un quart de la succession, et la libéralité s'impute sur les droits légaux, et lorsque les droits de la libéralité sont inférieurs aux droits légaux, le conjoint survivant peut en demander le complément à hauteur des droits légaux.

La vente de vos 3/8 d'usufruit peut être indépendante, mais il serait me semble-t-il judicieux de faire une seule opération prenant tout en compte : 1) la récompense et la créance dues à la communauté, qui a financé l'acquisition d'une fraction indivise appartenant à votre mère, et d'une autre fraction indivise vous appartenant ; 2) l'indemnité d'occupation (pas un loyer) qu'il doit à l'indivision entre vous et votre beau-père), pour calculer quelle serait la soulte due par vous, ou due par votre beau-père, suite à tous les calculs comptables.

A priori, les travaux d'entretien, qui ne procurent pas un enrichissement du patrimoine, n'ouvrent pas droit à récompense.