



Question sur une succession / nu propriété

Par bmwserie3

Bonjour,

Je pose ces questions par simple curiosité.

Je vais hériter d'un bien immobilier de mon père, en tant que nu-proprétaire, nous sommes 3 frères et soeurs; cela serait d'après mes calculs de l'ordre d'environ 15-20% du bien (en fonction de l'âge approximatif de l'usufruitier).

L'usufruit étant sa dernière compagne.

1) Quels seraient de façon concrète les conséquences sur mon enfant mineur si je refuse la succession?

Je souhaite surtout protéger mon enfant avant de prendre une quelconque décision.

2) Est-ce aisé de trouver une société spécialisée dans le rachat de parts de nu-proprétaires?

Merci pour votre lecture.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous posez la question au sujet de la succession de votre père, pouvez vous préciser par quel mécanisme sa compagne deviendrait usufruitière ? ou l'est-elle déjà ?

Si vous refusez la succession, vos enfants deviennent héritiers à votre place. S'ils sont mineurs, ils ne pourront refuser à leur tour qu'avec l'accord du juge... et sauf si la succession est déficitaire, le juge ne validera pas ce refus.

Il faudrait préciser ce que vous entendez par "protéger".

Il existe des investisseurs rachetant la nu-propriété. C'est un marché assez spécialisé, un peu comme le viager. C'est l'investisseur qui dicte les conditions, et c'est lui qui fait une bonne affaire... ou pas.

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons qu'il est prévu que la compagne soit légataire testamentaire de l'usufruit du bien.

L'usufruit n'est pas une part du bien (un % du bien). C'est la valeur de l'usufruit qui est une fraction de la valeur du bien.

Si vous êtes 3 à hériter du bien en nue-propriété, vous héritez exactement de 1/3 du bien (33,33...%), ce tiers étant grevé d'usufruit. Vous n'héritez pas seulement de 15 à 20% du bien.

Il existe l'article 917 qui dit que si la libéralité est seulement en usufruit, et si la valeur de l'usufruit dépasse la quotité disponible (lire "la valeur de la pleine propriété de la quotité disponible"), alors les réservataires peuvent faire abandon de la pleine propriété de la quotité disponible (c'est-à-dire échanger l'usufruit contre la quotité disponible, ceci conduisant à une indivision en pleine propriété, 4x25% dans votre cas).

Or dans votre cas, pour arriver à une valeur de 15 à 20%, c'est que la valeur (fiscale) de l'usufruit est de 40 ou 50%, dépassant les 25%.

Toutefois, l'article 917 n'est pas d'ordre public, et le testament peut interdire son application.