Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Décès de l'usufruitier

Par Isa92

Bonjour
Voici ma question :
Monsieur A a 2 enfants d'un premier mariage, madame B est veuve et a 2 enfants. Monsieur A et madame B se marient
Monsieur A décède et donne, par testament, l'usufruit de tous ses bien à Madame B.
Pour permettre à madame B de payer sa maison de retraite les héritiers de monsieur A acceptent de vendre un des biens immobiliers appartenant à Monsieur A et madame B sous reserves de ne pas perdre 20% de l'usufruit (madame B a plus de 80 ans). les héritiers de madame B acceptent mais refusent de signer la convention de quasi usufruit.
La vente se fait pour un montant de 100 000 euros et la part de monsieur A est placée sous séquestre par le notaire
Madame B décède quelques années plus tard.
Quelle part de la vente du bien immobilier revient aux héritiers de monsieur A ?
??????- La moitié du fruit de la vente (soit 50 000 euros) ?
??????- La moitié du fruit de la vente de laquelle est déduit l'usufruit (soit 50 000 - 20 000 = 30 000 euros) ?
??????- La moitié du fruit de la vente de laquel est déduit 20% d'usufruit (soit 50 000 - (50 000 x 20% =10 000) = 40 000 euros ?
Merci d'avance de vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Vous ne dites pas à quel moment Madame B est décédée.
Si c'est après la vente, Madame B possédait la moitié du bien en pleine propriété et l'usufruit de l'autre moitié.

Si on utilise la méthode "fiscale" pour évaluer la valeur de l'usufruit, 20 % d'une moitié en pleine propriété fait 10 000 euros

Donc 50 000 euros + 10 000 euros = 60 000 euros.

Les héritiers de M. A se partagent donc 40 000 euros.

Je ne sais pas trop ce que vient faire la convention de quasi-usufruit à signer par les héritiers dans cette histoire. Du vivant de Madame B, comme elle n'avait pas d'héritiers n'ont rien à signer, après sa mort il n'y avait plus d'usufruit.

Et de même, les héritiers présomptifs de Madame B n'avaient pas le pouvoir de renoncer à sa place au prix de vente de l'usufruit. Soit c'est Madame B qui aurait pu signer cet accord, soit c'est son tuteur avec l'accord du juge des tutelles.

Par Isa92

Bonjour,
tout d'abord un grand merci pour votre réponse.

Pour compléter : Madame B est décédee 3 ans après la vente.

Vous avez raison.Lorsque j'ai indiqué que les héritiers avaient refusé de signer la convention de quasi usufruit j'ai fait un gros raccourci : en fait la fille de madame B avait obtenu une habilitation familiale pour pouvoir gérer les affaires de madame B. donc c'est bien Madame B (représentée par sa fille) qui a refusé de signer la convention de quasi usufruit qui formalisait l'accord du renoncement de madame B aux 20% d'usufruit sur la vente.

Je déduis de votre réponse que les héritiers de Monsieur A ne peuvent pas prétendre à percevoir 50% du prix de la vente malgré le fait qu'il y a avait eu accord, avant la vente, entre Madame B et les héritiers de monsieur A pour que

Madame B renonce à percevoir les 20% d'usufruit ? (c'est bien Madame B (représentée par sa fille) qui a refusé de signer la convention de quasi usufruit qui formalisait l'accord du renoncement de madame B aux 20% d'usufruit sur la vente)

Je déduis aussi de votre réponse que le principe "l'usufruit rejoint automatiquement la nue-propriété au décès de l'usufruitier" ne s'appliquerait pas et les héritiers de monsieur A restent redevables des 20% sur la vente aux héritiers de Madame B ?

Merci d'avance

Par Rambotte

Bonjour.

Lors de la vente d'un bien soumis à usufruit, le prix est réparti au prorata des droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix (article 621).
Les héritiers de A ne voulaient pas partager le prix, car les 20% seraient définitivement perdus.
Ils ont donc voulu le report de l'usufruit sur le prix.

Dès lors ils sont créanciers de plein droit de la succession de l'usufruitier, sans besoin de convention de quasi-usufruit. Puisque lorsque l'usufruit porte sur des biens consommables tels de l'argent, l'usufruitier (en fait sa succession) doit rendre l'équivalent à son décès (article 587).

En effet, la convention de quasi-usufruit sert pour les héritiers de l'usufruitier, quand ce sont eux qui sont nus-propriétaires et qui ont accepté le report de l'usufruit lors de la vente, pour pouvoir porter au passif de la succession des sommes qui leur reviennent, lors de la déclaration de succession. Car il existe une présomption fiscale de pleine propriété au profit de l'usufruitier. La convention de quasi-usufruit sert à combattre cette présomption fiscale, en inscrivant un passif au lieu d'hériter de cette somme.

Mais vous, vous n'avez aucune déclaration de succession à faire, vous êtes juste créancier de la succession.

Il y a juste une chose que je ne comprends pas, c'est qu'est devenu l'argent du prix de vente, au moment de la vente ? Qui l'a perçu, en quelles proportions ?

Parce que si on partage le prix, les héritiers de A touchent 80% du prix et l'usufruitière touche 20%, au moment de la vente. Chacun devient plein propriétaire d'une somme d'argent correspondant à la valeur de son droit, et il n'y a plus d'usufruit. Notons qu'en matière de partage du prix, le barème fiscal n'a pas valeur légale. En cas de contestation, le barème économique s'impose.
Mais si on reporte l'usufruit sur le prix, avec ou sans convention de quasi-usufruit, l'usufruitière touche 100% du prix au moment de la vente, et doit rendre 100% du prix à son décès (sous forme de dette de la succession envers les nus-propriétaires).
Enfin, si l'usufruitière renonce à toucher sa part de 20%, c'est une renonciation, et il n'y a pas lieu à convention de quasi-usufruit ! Les nus-propriétaires touchent 100% du prix au moment de la vente.

Par Isadore

Bonjour Rambotte,

Il semble qu'une partie du prix a été placée sous séquestre : "la part de monsieur A est placée sous séquestre par le notaire "

Bonjour Isa92, il y a point qui m'échappe. Il semble que la personne habilitée a refusé de signer une convention de quasi-usufruit. Il ne semble donc pas y avoir eu réellement accord.

S'il y a eu accord, sous quelle forme a-t-il été matérialisé ?

La mise sous séquestre semble indiquer un désaccord, et ma réponse reposait là-dessus. Comme l'indique Rambotte, sauf accord entre les parties, l'usufruit n'est pas reporté sur le prix de vente. Je suis partie du principe que
- Madame B n'a pas renoncé à son usufruit sur la part de feu Monsieur A ;
- et donc que lors de la vente, le prix de l'usufruit a intégré le patrimoine de Madame B en pleine propriété.

Je pense que le problème est lié à une confusion : les 10 000 euros dont il est question, bien qu'issus de la vente de l'usufruit de Madame B n'étaient pas une sorte d'usufruit ayant vocation à "rejoindre" les 40 000 euros qui seraient la nue-propriété. Ils sont la contrepartie des fruits auxquelles Madame B a renoncé lors de cette vente.

Par Rambotte

Ah, je viens de relire.
La somme soumise à usufruit (50000) a été placée sous séquestre. Le reste, la part de B en pleine propriété a été versée à B.
A défaut d'accord des parties, elles suivait la règle de l'article 621, dès la vente. A défaut d'accord des parties, il n'y a plus d'usufruit sur cette somme. Le concept de réunion de l'usufruit à la nue-propriété n'a plus de sens.
Donc même sous séquestre, elle était réputée appartenir pour 80% aux héritiers de A, et pour 20% à l'usufruitière, donc désormais à ses héritiers.

Quelque part, la volonté de récupérer immédiatement 80% lors de la vente, puis 20% lors du décès, est illégitime.
En effet, soit on attend le décès et on touche 100% au décès, sans rien toucher lors de la vente. Soit on n'attend pas le décès, et on ne touche que 80% lors de la vente. Perdre 20%, c'est le prix à payer pour ne pas attendre le décès.

Par Rambotte

Il y a une autre possibilité, concernant le séquestre. L'usufruitière a-t-elle perçu des revenus de la somme séquestrée ? Auquel cas, c'est comme si la somme avait été placés sur un produit financier en démembrement, le capital appartenant aux nus-propriétaires, l'usufruitier touchant les intérêts (les fruits), sans toucher au capital.
Dans ce cas, l'usufruit est reporté sur le prix, mais sans quasi-usufruit. Et donc au décès, les nus-propriétaires récupèrent le capital.

Par Rambotte

Il reste une chose que je souhaite éclaircir : selon les termes de votre convention, que vous nommez "de quasi-usufruit", et qui a été refusée par B ou sa représentante, qui aurait touché quoi au moment de la vente, sur les 50000 représentant la part de A ?

Par Isa92

Merci pour vos réponses.

La seule trace écrite quelque peut officielle est un courrier que reçu du notaire (quelques mois après la vente) dans lequel il écrit à l'un des paragraphes : "La fille de Madame B (titulaire de l'habilitation familiale) m'indique également se proposer de prendre contact avec Mr XXX de la banque ZZZ pour y ouvrir un compte pour pouvoir y déposer les fonds vous revenant et renoncer ainsi aux 20% d'usufruit pour le compte de sa mère Madame B, à la condition que vous renonciez en totalité à votre part sur les comptes bancaires". Ce qui reflète parfaitement l'accord qui avait été passé.

Lors de la vente, les héritiers de monsieur A, n'ont rien touché car ils savaient que s'ils touchaient cet argent cela aurait signifié qu'ils étaient d'accord pour "perdre" les 20% d'usufruit". Je n'ai aucune information sur le fait que Madame B ait touché des intérêts malheureusement (je ne sais pas si le séquestre est au nom du notaire ou au nom de madame B... (au nom du notaire j'imagine...) et je ne sais pas si la caisse des dépôts et consignation reverse des intérêts sur les sommes séquestrées. Donc "je suis vraiment désolée mais je ne peut pas répondre à cette question.

Vraiment merci de prendre le temps de développer autant autour du sujet.

Par Isadore

Bonjour,

Le courrier du notaire n'engage aucune des parties.

Il semble donc que ce soit le fonctionnement "par défaut" qui a été mis en place.

Si vous êtes partie à la procédure, vous pouvez interroger le notaire sur la nature du séquestre.

Sauf si les héritiers de Monsieur A ont la preuve d'un éventuel accord ou report d'usufruit, ils ont intérêt à repartir avec leurs 40 000 euros.

J'ajoute que j'ai des doutes sur la validité d'un accord privant une personne protégée de son patrimoine sans contrôle du

juge des tutelles. Sauf si Madame B y gagnait sur le plan financier, cet accord éventuel aurait pu (pourrait) être remis en question.

Par Rambotte

Il faut bien voir et comprendre ceci :

Si le bien n'avait pas été vendu, vous auriez dû attendre le décès pour que l'usufruit s'éteigne et disposer de la valeur du bien (50000, part de votre père)

Si le bien est vendu, il y a deux possibilités : 1) l'usufruit s'arrête et vous ne devez pas attendre le décès, 2) l'usufruit perdure concernant le prix de vente, et vous devez attendre le décès (soit un prix placé sur un compte en démembrement, soit un quasi-usufruit).

Si l'usufruit perdure, comme vous attendez le décès, vous récupérez les 50000 au décès, comme vous auriez récupéré la valeur du bien supposé non vendu.

Le fait que l'usufruit s'arrête consiste à ne pas attendre pour disposer de quelque chose. Cette absence d'attente a un prix à payer : la valeur de l'usufruit au moment où il s'arrête. Cela correspond au fait que l'usufruitière a vendu son usufruit, et il est normal qu'elle touche le prix, la valeur, de ce qu'elle a vendu.

Bref, la seule façon que vous aviez pour récupérer in fine les 20%, c'est de ne rien toucher au moment de la vente : les 50000 sont placés en démembrement, ou les 50000 font l'objet de quasi-usufruit.

Etait-ce votre intention de ne rien percevoir au moment de la vente ?