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

# Pacs et usufruit maison

---
Par Thaloumeo

Bonjour, je suis pacse. Mon partenaire est proprietaire de sa maison. Il a une fille. A son décè me sera t il possible d avoir l usufruit de sa maison. Si non comment doit on proceder? Sa fille n etant pas en bon terme avec moi.
Cordialement

---
Par Isadore

Bonjour,
C'est possible s'il vous le lègue par testament. Il doit consulter un notaire si tel est son souhait.

---
Par AGeorges

Bonjour Thaloumeo,

Réponse : NON.

Vous pourrez rester dans la maison pendant 1 an et bénéficier du mobilier, le tout gratuitement.
Au bout d'un an vous devrez partir.

Mais, votre partenaire propriétaire, s'il rédige un testament, peut vous léguer sa Quotité Disponible. Selon le nombre de ses enfants, le pourcentage varie. Mais cela ne vous donnera pas de possibilité de continuer à habiter la maison gratuitement. Vous serez au plus propriétaire à 50%, via le testament et vous devrez donc au moins 1/2 loyer (indemnité d'occupation) aux héritiers, tous ensemble.
Par contre, vous pourrez racheter les parts qui vous manquent ou vendre les vôtres.
Intéressant :
Le partenaire n'a pas de droits de succession à payer sur ce qui lui est légué par testament.

---
Par Isadore

Bonjour,

Quelques précisions.

A noter qu'en cas de legs de l'usufruit, si ce legs excède la valeur de la quotité disponible, les héritiers réservataires auront le choix entre accepter le legs (et tant pis pour la réserve), ou vous abandonner la pleine propriété de la quotité disponible :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433731

A noter que si votre partenaire veut vous léguer l'usufruit ou la pleine propriété de la totalité de maison, c'est possible, même si cela excède la réserve. Après son décès, si des héritiers réservataires demandent la réduction du legs, vous aurez le choix entre leur verser une soulte ou opérer la réduction en nature :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433760

Contrairement à une idée reçue, il est en effet parfaitement possible de léguer plus que la quotité disponible, notamment pour éviter une situation d'indivision (sous réserve que le légataire ait les liquidités nécessaires pour verser la soulte).

Votre partenaire pourra aussi vous léguer un droit d'usage ou faire un commodat.

Et enfin le mariage avec donation entre époux étendrait vos options.

---

Par AGeorges

Bonjour,

Le droit d'usage est le terme actuel pour Commodat. Ce ne sont pas deux options différentes.

Pour cela, on signe une convention.
On peut fixer un délai, ce qui interdit au prêteur de rompre la convention avant. Si la durée est dite illimitée, alors le prêteur peut rompre la convention sur préavis.

Cela pose UNE question :
Conditionner un droit d'usage au décès du bénéficiaire est-il considéré comme illimité ?

Ce n'est que si la réponse est NON que le DU pourra vous protéger.
La convention de DU se transmettant automatiquement aux héritiers, vous en conservez le bénéfice et s'ils ne peuvent pas la rompre avant votre décès, vous serez tranquille jusque là.

---
Par Isadore

Coquille de ma part : je voulais écrire "léguer un droit d'usage et d'habitation".

Un commodat qui doit prendre fin au décès du bénéficiaire n'est pas "illimité" par nature.

---
Par Filou

Votre partenaire peut vous laisser, par testament, l'usufruit du bien mais si ce bien constitue plus de la moitié de son patrimoine vous devrez indemniser l'enfant (indemnité de réduction) pour non respect de sa réserve héréditaire.
En revanche, si vous vous mariez, le conjoint peut bénéficier de l'usufruit de tous les biens sans indemnité due aux réservataires, sous réserve de réaliser une donation entre époux ou un testament.
Le PACS ne peut vous garantir le non paiement d'une indemnité de réduction.

---
Par AGeorges

Super,

Donc votre partenaire vous lègue un commodat qui s'appliquera de son décès (ou avant) au vôtre et l'héritière ne pourra rien faire qu'attendre.

---
Par Thaloumeo

Donc durant l usufrui de 1 ans, qui m est accordé par la signature du pacs, je devrais verser une somme a sa fille. Ou c est juste si on prolonge l usufruit au dela des 1 ans par testament ?

---
Par AGeorges

Bonsoir Thaloumeo,

Il faut faire le tri entre les diverses informations que vous avez eu et ne pas prendre un bout de chaque.

1. Si vous ne faites rien et n'avez pas de testament en votre faveur, vous pouvez rester 1 an gratuitement dans le logement et ensuite, il faudra partir.

2. Si vous vous orientez vers un démembrement de propriété, il faut voir que l'âge de votre partenaire va intervenir (voir l'article 669 du CGI). Si vous le faites de son vivant, ce sera un don et vous payerez des droits importants après un abattement de l'ordre de 80.000?. En plus, si cet usufruit dépasse la QD de votre partenaire, vous devrez de l'argent aux héritiers. Ce n'est donc pas intéressant (à mon AVIS).

3. L'idéal reste donc le DU/Commodat, cadré sur votre décès (?) dont il reste à voir le meilleur moment où il peut être établi. Peut-on rédiger un commodat et l'insérer dans son testament ? Je ne sais pas répondre à cette question.

Un autre intervenant peut répondre ou vous pouvez demander à un notaire.

---
Par Isadore

Bonjour,

Le PACS ne vous accorde pas un usufruit d'un an, mais un droit d'usage et d'habitation. Cela implique moins de droits qu'un usufruit. Il n'y a pas à "dédommager" les héritiers du bien.

Le commodat est juridiquement le prêt d'un bien, il ne donne pas lieu à une forme de compensation. Cela dit un commodat "viager" dans le cadre d'une succession pourrait être requalifié en droit d'usage et d'habitation (donc en legs ou donation).

Le droit d'usage et d'habitation établi par testament est un legs. Sa valeur est estimée à 60 % de celle de l'usufruit, pour tenir compte du fait qu'il accorde moins de droits que l'usufruit.

Tout comme un usufruit, si la valeur du DUH excède la quotité disponible, il peut y avoir réduction (et donc obligation de dédommager un héritier réservataire).