Succession 2 usufruitiers et petits enfants

Par BigKahuna

Bonjour,
-Mes parents mariés sous contrat ont construit une maison il y 20 ans sur un terrain appartenant à mes grands-parents paternels.
-Il y a 4 ans mes grands parents ont fait donation de ce terrain à mon père qui est devenu nu propriétaire et mes grands parents usufruitiers de part leurs âges supérieurs à 90 ans je suppose qu'ils avaient 10% chacun et donc mon père 80%.
-Il y a 3 ans mon père est décédé, ma mère a choisi l'usufruit et notre fraterie de 3 récupérions la nu propriété de 20% chacun. A ce moment là l'usufruit de mes grands parents n'apparaît pas vraiment dans le calcul, premier fait qui n'est pas clair?
- Il y a 2 ans mon grand père décède, et là rien ne se passe côté succession puisque ma grand mère est vivante et mariée sans contrat. La nu propriété de mon père est elle en succession comme défini avant ou le contrat de mariage modifie la succession ?

Tout cela ne me paraît pas clair du tout.
Au décès de mon père, n'y a t'il pas eu des confusions entre les usufruits de mes grands parents vis à vis de la succession envers l'usufruit de ma mère ?
Au décès de mon grand père, est ce que ma grand mère récupère l'usufruit de mon grand père ? Y a t'il une succession vers les petits enfants ? Car le fisc m'a contacté pour la succession alors qu'il n'y a rien eu de fait et que de toutes façons nous laissons tout à ma grand-mère.

Merci d'avance pour vos éclaircissements.

Par Isadore

Bonjour,

Il faudrait savoir ce que vos grands-parents ont prévu pour la réserve d'usufruit.

1. Lors du décès de votre père, celui-ci n'était que nu-propriétaire. Donc :
- si votre mère a choisi uniquement d'avoir l'usufruit des biens de votre père, elle n'a donc hérité de rien du tout en ce qui concerne cette maison. Vous seuls êtes nus-propriétaires.
- Si elle a choisi 1/4 en pleine-propriété et 3/4 en usufruit, elle est en indivision sur la nue-propriété avec vous.

Votre père n'a pas pu léguer à votre mère un usufruit qui ne lui appartenait pas.

Suite au décès de votre grand-père :
- sa part d'usufruit s'est éteinte avec lui ; dans ce cas, il y a indivision sur l'usufruit entre les nus-propriétaires et votre grand-mère
- soit l'usufruit a été constitué sur deux têtes, et votre grand-mère reste seule usufruitière.

Le notaire pourra vous expliquer.

Par Rambotte

Bonjour.

Attention, vos grands-parents "n'avaient" pas 20% et 10%.
Ils avaient chacun 50% d'usufruit. L'usufruit était partagé moitié moitié : ils avaient chacun une moitié de l'usufruit du bien, puisqu'ils avaient chacun une moitié du bien.
Les pourcentages 10% et 20% ne sont que des valeurs relatives de l'usufruit par rapport à celle de la pleine propriété. Ce ne sont pas leurs parts.

Effectivement, il faut déjà vérifier si dans la donation avec réserve d'usufruit, un usufruit réversif a été constitué sur la tête du conjoint survivant (votre grand-mère).

Votre père n'a pas pu léguer à votre mère un usufruit qui ne lui appartenait pas.
Bien sûr que si, puisqu'il est propriétaire (nu) ! C'est le fait d'être propriétaire, même nu, qui permet de constituer un usufruit ou de léguer l'usufruit, ou même d'avoir des droits légaux en usufruit. Simplement, l'usufruit constitué, légué ou hérité est successif, et ne prendra effet qu'à l'extinction de l'usufruit pré-existant.

Au décès de votre père, votre mère est devenue usufruitière successive, l'usufruit effectif étant toujours exercé par vos grands-parents.
Au décès de votre grand-père :
- Avec réversion d'usufruit, votre grand-mère est toujours usufruitière et votre mère usufruitière successive du tout ; au décès de votre grand-mère, elle sera usufruitière.
- Sans réversion d'usufruit, votre grand-mère reste usufruitière d'une moitié, et votre mère devient usufruitière d'une moitié et reste usufruitière successive de l'autre moitié ; au décès de votre grand-mère, elle sera usufruitière du tout.

Et donc vous, vous êtes nu-propriétaire, avec des usufruits qui vont se succéder.

Par Rambotte

Concernant le dernier point.

Effectivement, vous êtes héritier de votre grand-père, en concurrence avec votre grand-mère, soit de votre chef, soit par représentation si votre père avait une fratrie (?).
Le terrain n'est pas concerné, mais tous les autres biens de votre grand-père le sont.

"Laisser tout" n'existe pas. On peut renoncer à une succession. Mais ce sont les autres héritiers qui prennent la part.
Il serait donc intéressant de faire le point sur le patrimoine.

Par Isadore

Autant pour moi, j'ignorais que le nu-propriétaire pouvait transmettre un usufruit tant qu'il ne l'avait pas récupéré.

Par BigKahuna

Bonjour,
Merci beaucoup d'avoir pris le temps de me répondre.
Donc si je resume ma compréhension:
- Ma grand-mère est usufruitier effective à 100% ou 50% si il n'y a pas eu de reversion de la part de mon grand-père.
- Ma mère est usufruitière successive ou éventuellement 50% effective.
- Mon père était enfant unique.
- Ma soeur, mon frère et moi sommes nu-propriétaire.
? Y a t'il une différence entre le terrain et la maison au niveau des successions ? Du fait que le terrain appartenait à mes grands parents et la maison a été construite par mes parents.
? Il y a potentiellement une partie du terrain que ma mère voudrait vendre. Donc du fait que au mieux elle n'a que 50% de l'usufruit effectif, au niveau du quota part des résultats de la vente et que l'on part du principe qu'elle a 50% de l'usufruit effectif, comment cela va être constitué ? Ma grand mère ayant 94 ans et ma mère 66 ans, respectivement serait ce 10% de 50% pour ma grand mère et 40% de 50% pour ma mère, soit en totalité de la valeur sur 100%, 5% pour ma grand-mère, 20% pour ma mère, et 25% pour chacun des 3 nu-propriétaire.
? Quel est le pouvoir de l'usufruitier successif ?

Je ne sais pas si je suis très clair, mais j'avoue que ce n'est pas simple et j'ai le sentiment que le notaire à omis des choses vis à vis de ma grand-mère.

Par Rambotte

Le propriétaire de la maison est le propriétaire du terrain.
Vos parents avaient construit une maison de vos grands-parents paternels, lesquels ont donné leur maison à leur fils.
Dans la liquidation du régime matrimonial suite au décès de votre père, votre mère pourrait demander d'être indemnisée pour avoir financé le bien de ses beaux-parents qui est devenu celui de son époux, puis désormais le vôtre.

Votre mère ne peut pas vendre (et votre grand-mère non plus), elle ne peut que désirer que les propriétaires actuels veuillent bien vendre (donc vous, les enfants). La vente d'un bien est la prérogative du propriétaire, fut-il nu.

L'usufruitier peut alors consentir que la vente se fasse en pleine propriété (l'usufruitier vend alors simultanément son droit d'usufruit). Si l'usufruitier ne consent pas à la vente, la vente se fait grevée d'usufruit : l'acquéreur devra supporter la présence de l'usufruitier.

Par BigKahuna

Ok, merci beaucoup pour votre aide