



Usufruit maison

Par Succession

Bonsoir

Mon mari est décédé récemment, nous étions mariés sous contrat de mariage en séparation de bien. Mon mari était déjà propriétaire de sa maison. Après notre mariage il a fait un testament en me donnant l'usufruit de la maison ainsi qu'une reconnaissance de dettes, car j'ai injecté 55 000 euros pour l'amélioration de notre maison.

Le fils de mon mari est le nu-propiétaire.

J'ai 46 ans, le bien est estimé à 500 000 euros, j'ai en pleine propriété 11% de la maison et 60% en usufruit dû à mon âge.

Ma question est la suivante car j'ai du mal avec le pourcentage attribué selon l'âge.

Si le bien est vendu, qu'est ce que je récupère?

Merci pour vos explications

Belle soirée à tous

Par Isadore

Bonjour,

Toutes nos condoléances.

Vous avez 100 % de l'usufruit, et une créance contre la succession de 55 000 euros. Je suppose que vous ne possédez pas à l'heure actuelle 11 % de la pleine propriété du bien, ces 11 % correspondant au montant de la créance.

Le montant qui vous reviendrait en cas de vente dépend de la méthode choisie pour calculer la valeur de l'usufruit. Si on opte pour le barème fiscal, votre usufruit vaut 60 % de la valeur totale du bien, soit 300 000 euros.

Cependant, en cas de vente du bien il existe des méthodes différentes pour calculer la valeur économique de l'usufruit. Un notaire pourra vous expliquer cela plus en détail.

Si vous êtes bien propriétaire de 11 % de la pleine propriété (ce qui est un pourcentage assez curieux, mais bon), avec le barème fiscal cela donnerait :

- 300 000 euros correspondant à 100 % de l'usufruit

- 22 000 euros correspondant à 11 % de la nue-propiété.

Avoir investi de l'argent dans le bien de votre mari ne vous donne aucun droit de propriété sur le bien. Si créance valide il y a, vous avez le droit d'être remboursée, soit en liquide, soit en nature si tout le monde est d'accord.

Attention, selon la rédaction du testament, si le legs de l'usufruit empiète sur la réserve du fils du défunt, celui-ci pourrait préférer vous abandonner la quotité disponible :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433731]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433731[/url]