



Usufruit sur usufruit

Par Catcat01

Bonjour,

J'aurais souhaité avoir des informations sur le bien fondé d'une situation de vente d'appartement dont j'ai un usufruit. Mon mari est décédé en 2022, qui avait encore sa maman.

Celle-ci est allée en EHPAD et mon beau frère a demandé l'habilitation familiale.

Le montant de cet hébergement et des soins nécessitent la vente de l'appartement. Il m'a demandé de bien vouloir accepter cette vente, ce que j'ai fait sans hésitation.

J'aimerais comprendre mon usufruit dans la succession de mon mari avec celle de ma belle mère.

La notaire de mon beau-frère et ma belle mère m'a appelé suite aux documents que je lui ai fournis suite au décès de mon mari m'expliquant que dans mon cas d'usufruit dans un usufruit la vente ne m'apporte rien, ma belle mère n'étant pas décédée.

J'ai 2 enfants qui ont aussi donné leurs accords, ma belle mère est née en 1936 et mon mari n'avait qu'un seul frère. Mon beau père étant décédé il y a plus de trente ans.

Je veux juste être sûre que cette version soit celle qui défend mes intérêts puisque pour simplifier les procédures j'ai accepté de ne pas multiplier le nombre d'interlocuteurs. Je me demande si j'ai bien fait.

Je vous remercie. Bien cordialement.

Par CToad

Bonjour

N'est-ce pas plutôt une nue propriété ? Comment auriez-vous pu recevoir un usufruit ?

Cordialement

Par Catcat01

Merci pour votre réponse.

Dans la succession de mon mari je recueille la totalité des biens en usufruit, mes enfants recueillent chacun la moitié en nue propriété.

Ma belle mère avait opté pour le bénéfice de l'usufruit universel de sa succession en 1993.

Le bien propre de mon mari est issu de cette succession et se compose du quart en nue propriété.

La valeur de la nue propriété transmise a été évaluée pour notre succession.

C'est ainsi que l'on me dit être usufruitière des biens et droits immobiliers.

Mes enfants héritiers sont nus propriétaires sur les biens de mon mari.

Ma notaire de l'époque m'avait dit que j'avais l'usufruit sur l'appartement (part de mon mari).

Par CToad

Bonjour

Il va falloir voir un notaire car votre mari n'ayant que la nue propriété il n'a pas pu vous léguer un usufruit. Vous auriez eu un usufruit si la véritable usufruitière, votre belle mère, était décédée ce qui n'est pas le cas. Seuls vos enfants ont une part de cet appartement, pas vous.

Cordialement

Ctoad

Par Catcat01

Merci, je vais prendre conseil.

Bon dimanche.

Bien cordialement.

Par Isadore

Bonjour,

Vous avez un usufruit successif sur cet appartement, c'est à dire que vous seriez appelée à devenir usufruitiere de la part de votre mari après le décès de votre belle-mère. C'est pour cela que l'on vous demande votre autorisation pour vendre.

Mais pour le moment l'usufruit appartient à votre belle-mère, c'est donc elle qui va percevoir la valeur de son usufruit. Vous pourriez également toucher quelque chose pour la valeur de votre usufruit "à venir", qui réduirait d'autant la part du prix de vente de vos enfants.

Par Catcat01

Je vous remercie pour ce complément d'information qui me permet de mieux comprendre.

Par Rambotte

Bonjour.

Il va falloir voir un notaire car votre mari n'ayant que la nue propriété il n'a pas pu vous léguer un usufruit. Vous auriez eu un usufruit si la véritable usufruitière, votre belle mère, était décédée ce qui n'est pas le cas. Bien sûr que si qu'un nu-propiétaire peut léguer l'usufruit de sa propriété, et que le conjoint survivant peut opter pour l'usufruit de la succession d'un nu-propiétaire. Simplement cet usufruit légué ou opté est successif, et ne prend effet qu'à l'extinction des usufruits déjà constitués sur la tête d'autres personnes.

En fait, il ne faut pas voir l'usufruit comme un "objet" unique qui se transmet. Ce qui existe, ce n'est pas un usufruit "tout court", mais un usufruit "sur la tête de quelqu'un". Il peut donc y avoir pleins d'usufruits différents en même temps sur les têtes de plusieurs personnes, mais un seul est en cours d'exercice à un instant donné.

Le nu-propiétaire lui-même possède déjà son propre usufruit successif sur sa propre tête, cet usufruit ne pouvant rentrer en exercice qu'à l'extinction de l'usufruit précédemment en exercice sur la tête d'un autre. Quant un usufruitier en exercice décède, son usufruit sur sa tête s'éteint, il n'est pas transmis, et c'est un autre usufruit sur la tête de quelqu'un d'autre qui se met en exercice.

Dans votre cas, la nue-propiété de vos enfants est grevée de deux usufruits, sa valeur est donc contrôlée par votre âge puisque vous êtes la plus jeune usufruitière (et vous êtes actuellement usufruitière successive). Votre propre usufruit successif est grevé de l'usufruit de votre belle-mère.

Si l'usufruit de votre belle-mère vaut 10% selon son âge, et le vôtre 40% selon votre âge, la valeur de la nue-propiété vaut 60% (contrôlée par votre âge) et donc votre usufruit successif vaut 30% par différence.

Par Catcat01

Bonsoir,

Je vous remercie pour cet éclaircissement, je comprends mieux l'usufruit successif.

Bien cordialement.