



Répartition produit d'une vente 1/4 PP, 3/4 usufruit

Par LaChaumerande

Bonjour

De _____ cette _____ discussion
[url=https://www.forum-juridique.net/famille/succession-avec-donation-au-dernier-vivant-t29313.html]https://www.forum-juridique.net/famille/succession-avec-donation-au-dernier-vivant-t29313.html[/url] me vient une question un peu technique.

Je suis conjointe survivante et je vends un bien, conjointement avec mon beau-frère et mes deux enfants. Dans le passé mon beau-frère a fait donation à mon mari de la nue propriété de sa moitié. J'ai opté pour le 1/4 en PP et 3/4 en usufruit.

Qui saurait me faire le calcul de ce qui reviendrait à chacun sur la base de 200 000 ? ? Pour mon beau-frère, + de 70 ans, c'est facile, 30% de 100 000 ?. C'est pour le reste que nous ne savons pas.

Extrait du compromis

NATURE ET QUOTITE? DES DROITS VENDUS

- mon beau-frère, la moitié? (1/2) en usufruit.
- moi-même 1/8 en PP et 3/8e en usufruit. (+ de 61 ans, donc 40% pour l'usufruit)
- mon fils 7/16e en nue-propre?te?.
- ma fille 7/16e en nue-propre?te?.

Mon beau-frère et moi avons posé plusieurs fois la question à la notaire qui ne répond pas, pour elle ce doit être un détail sans importance...

À vos calculatrices ou votre tableur et merci d'avance.

Par janus2

Bonjour,

Le problème, quand il y a plusieurs usufruitiers d'âge différent, c'est que pour prendre en compte la valeur de l'usufruit, il faut "appairer" chaque usufruit avec chaque nue-propriété.

Par yapasdequoi

Bonjour,
J'aimerais vous aider, mais je ne sais pas calculer 1/8 PP sur une NP !

Par AGeorges

Bonjour,

il faut "appairer" chaque usufruit avec chaque nue-propriété.

DONC (pourquoi ne pas finir la question ?) :

La Chaumerande, pouvez-vous donner l'âge de votre beau-frère ? Merci.

Mais la réponse est déjà dans l'énoncé !?

Je suppose qu'il va falloir procéder en deux temps ?

Par janus2

DONC (pourquoi ne pas finir la question ?) :

Parce que, justement, je n'ai pas tous les détails permettant de lier chaque usufruit à chaque nue-propriété. Il faudrait avoir tout l'historique.

Par AGeorges

Bonjour Yapasdequoi,

J'aimerais vous aider, mais je ne sais pas calculer 1/8 PP sur une NP !

C'est parce que vous réfléchissez trop.
Ici, il faut être bestial et ne pas trop réfléchir.

Sur un bien de 100 avec 30% d'U, la NP vaut 70.
Et la PP sur 1/8 de 70, c'est ... 8.75.

Par yapasdequoi

??? Ce n'est pas qu'une question de %.
Est-il possible d'avoir une pleine propriété sur une nu-propriété ?

Par LaChaumerande

Un vrai casse-tête, n'est-ce pas ?

Si ça peut aider, ce qui est écrit sur la DS de mon mari :
D'une valeur déclarée par les parties pour la totalité en pleine propriété de 200 000 euros pour la moitié en pleine propriété et la moitié en nue-propriété seulement transmis à titre successoral 165 000,00 (qui entre dans l'actif)

Par AGeorges

Bonjour La Chaumerande,

Vous dites "Vendre un bien".
Faire des calculs sur la vente de ce bien implique de connaître l'ensemble des "bénéficiaires". Or si votre beau-frère n'en a que la moitié, c'est qu'il y a eu d'autres héritiers. Quelle est donc la valeur du bien ? Je suppose qu'elle est le double de ce que vous avez dit.

Donc votre énoncé pourrait être :
- Je vends un bien de 400.000? dont une moitié a été attribuée à mon beau-frère.

Questions :

- le frère de votre mari ?
- Le frère de votre mari aurait bénéficié d'un héritage sans que votre mari n'en ait rien ?

... on arrive ici à une part de bien de 200.000.

Ce bien de 200.000 (on restera en valeur fixe pour simplifier) a été démembré par donation de la NP.

La part de votre beau-frère est de 30% (70 ans), sur les 200.000. Soit 60.000.

La part de votre époux était donc de 140.000.

Sur cette part, votre donation vous a donné 1/4 en PP.
Soit 35.000 directs en pleine propriété.

Il reste 105.000 qui ont été démembrés.

Le démembrement, sur votre taux U de 40% donne pour la partie NP 63.000, répartie entre vos fils côté héritage de leur père.

Fils 1 : 31.500

Fils 2 : 31.500

Il reste 42.000 de 'solde usufruit'.

Dont je ne sais pas quoi faire. (voir débats précédents).

Si vous n'avez QUE les 3/4 de cet usufruit, que devient le reste ? Si vous avez 100% de cet usufruit, que veut dire la présence des deux clauses de la donation au dernier vivant.

Pour l'instant, Janus2 est en désaccord avec mon approche, mais n'explique pas l'illogisme. Dans votre détail d'imputations (rédigé par un notaire), je vois une "disparition" d'une part d'usufruit qui va dans le sens de Janus2.

Dans tous les cas, VOUS bénéficiez soit de tout 42.000 soit seulement des 3/4, soit 31.500. Et dans ce dernier cas, vous devrez trouver QUI la loi fait bénéficier des 10.500 qui restent.

Resumé

Beauf : 60.000

Soeur : (1) 35.000

Fils 1: 31.500

Fils 2: 31.500

Soeur : (2) 31.500

Soeur ou non attribué (fils) : 10.500

total : 200.000 (recalculé)

Par AGeorges

Chère Yapasdequoi,

Est-il possible d'avoir une pleine propriété sur une nu-propriété ?

Et voilà que vous réfléchissez à nouveau !

Indécrottable

Vous avez une proposition d'un calcul complet.

Les commentaires sont les bienvenus.

Si ce n'était pas possible, la situation de La Chaumerande NE POURRAIT PAS se présenter ainsi.

Ici on traduit tout en argent. On applique les règles d'âge pour les part U/NP et celles de la PP quand il n'y a pas de démembrement. Sans se poser plus de questions.

Par yapasdequoi

Je n'accepte pas votre condescendance. Veuillez vous adresser correctement si vous voulez reprendre mes propos.

Et je ne suis pas convaincue par votre démonstration simpliste de calcullette automatique, sans référence juridique pour l'étayer.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Il n'y a aucune condescendance dans mon propos.

Vous et quelque autre intervenant de ce forum avez une sensibilité exacerbée qui n'a pas de raison d'être.

Par ailleurs, je ne prétends pas à ce que mon calcul soit juste. Le traiter de simpliste n'apporte rien.

Il faut utiliser la mathématique de calcul et en démontrer les erreurs quand il y en a. Il n'y a rien de juridique, une fois que les règles de succession sont appliquées en fractions ou en pourcentage. ce n'est que du calcul.

Vous n'avez rien proposé. Je l'ai fait.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas parce que vous proposez un calcul qu'il est juste.
N'ayant pas de certitude, je me suis abstenue, c'est tout.

Par janus2

Bonjour yapasdequoi,

Je ne comprends pas votre question : "Est-il possible d'avoir une pleine propriété sur une nu-propriété ?" pouvez-vous préciser ?

NATURE ET QUOTITE? DES DROITS VENDUS

- mon beau-frère, la moitié? (1/2) en usufruit.
- moi-même 1/8 en PP et 3/8e en usufruit. (+ de 61 ans, donc 40% pour l'usufruit)
- mon fils 7/16e en nue-propre?te?.
- ma fille 7/16e en nue-propre?te?.

Je ne vois pas où il serait question de PP sur NP ?

LaChaumerande possède 1/8 de la maison en PP (ce que l'on peut aussi traduire par 1/8 de NP et 1/8 d'usufruit) + 3/8 en usufruit.

Son beau-frère 1/2 en usufruit

Chacun des enfants 7/16 en NP

Au total, on a bien :

- pour la NP : $1/8 + 7/16 + 7/16 = 16/16 = 1$
- pour l'usufruit : $1/8 + 3/8 + 1/2 = 8/8 = 1$

On retrouve bien la totalité de NP et d'usufruit.

Par janus2

Si vous n'avez QUE les 3/4 de cet usufruit, que devient le reste ? Si vous avez 100% de cet usufruit, que veut dire la présence des deux clauses de la donation au dernier vivant.

Pour l'instant, Janus2 est en désaccord avec mon approche, mais n'explique pas l'illogisme. Dans votre détail d'imputations (rédigé par un notaire), je vois une "disparition" d'une part d'usufruit qui va dans le sens de Janus2.

Il n'y a pas de disparition d'usufruit, voir mon message précédent...

Par AGeorges

Bonjour La Chaumerande,

Je continue à trouver votre énoncé INCOMPLET :

Dans le passé mon beau-frère a fait donation à mon mari de la nue propriété de sa moitié. J'ai opté pour le 1/4 en PP et 3/4 en usufruit.

Qui saurait me faire le calcul de ce qui reviendrait à chacun sur la base de 200 000 ? ? Pour mon beau-frère, + de 70 ans, c'est facile, 30% de 100 000 ?.

Je vous propose quelques questions :

- Valeur de référence du bien (par forcément exact, mais nécessaire pour faire des calculs). 200 000 ou 400.000.

Si vous dites que votre beau-frère a la moitié en Usufruit, on voit bien qu'il manque quelque chose :

Maison complète = 100% PP = 100% U + 100% NP

Il manque donc 50% U, la part d'U que votre BF n'a pas et les 100% de NP.

Pour cette partie, vous avez un peu éclairci. En fait votre BF a fait don à votre mari (son frère ?) de sa part de NP, apparemment la moitié. Il reste donc une autre moitié ailleurs.

Par rapport à la maison complète, votre BF en possédait donc seulement la moitié. D'où ma question sur la valeur du bien.

Ce BF a donc démembré sa moitié de maison et en a donné la NP à votre époux.

La remarque de Yapasdequoï se positionne ICI. Si votre époux a récupéré uniquement la moitié de la NP, comment est-il possible qu'il ait pu vous léguer 1/4 de PP sur sa part ?

En fait, MON explication (qui n'engage donc que moi) est qu'une NP peut ENCORE être démembrée en appliquant, sans plus y penser, les règles U basées sur l'âge. Mais j'ai des doutes sur un accord unanime sur le sujet.

Et il restera l'illogisme du système des 3/4 que j'ai déjà expliqué.

Pour l'instant, je n'ai pas lu de contestation mathématique de mon calcul.

Par Janus2

Si vous dites que votre beau-frère a la moitié en Usufruit, on voit bien qu'il manque quelque chose :

Maison complète = 100% PP = 100% U + 100% NP

Il manque donc 50% U, la part d'U que votre BF n'a pas et les 100% de NP.

Personnellement, j'avais compris, peut-être à tort, que la maison était en indivision 50/50 entre le mari et le beau-frère. Le beau-frère ayant fait donation de la NP de sa part à son frère, le mari possédait donc 1/2PP+1/2NP de la maison, le beau-frère 1/2usufruit. Si c'est bien ça, le compte est bon.

Par AGeorges

@Janus2

Au total, on a bien :

- pour la NP : $1/8 + 7/16 + 7/16 = 16/16 = 1$

- pour l'usufruit : $1/8 + 3/8 + 1/2 = 8/8 = 1$

On retrouve bien la totalité de NP et d'usufruit.

Bien sûr, puisque vous appliquez la règle des 3/4 de la DADV à un usufruit complet.

Or dans la mesure où il a déjà été choisi 1/4 de PP, il ne reste plus autant d'U. Il n'en reste, par rapport au tout, que 3/4. Donc 3/4 de 3/4 = 9/16. Il resterait 1/4 de 3/4, donc 3/16, à partager entre les seuls bénéficiaires possibles, les enfants.

Le tout à diviser par 2.

Et on aurait alors :

$U = 1/8 + 9/32 + 3/64 + 3/64 + 1/2 = 1$

Je répète donc que, au sens de la LOGIQUE, je ne vois pas pourquoi une option de la DADV aurait UN SENS car étant dans TOUS LES CAS moins favorable qu'une autre.

Je ne peux en déduire qu'une mauvaise interprétation du texte. Sauf à présenter une AUTRE raison.

Par AGeorges

@Janus2

Personnellement, j'avais compris, peut-être à tort, que la maison était en indivision 50/50 entre le mari et le beau-frère.

Si c'était le cas, La Chaumerande n'aurait pas eu de raison de rabattre ses parts de moitié.

Par ESP

Bonjour AGeorges,

"Ici, il faut être bestial et ne pas trop réfléchir".

Remarque déplacée sur ce forum...

Et il y en a d'autres, alors simplement, MERCI de faire attention

Par AGeorges

Bonjour ESP,

En l'occurrence, dans cette remarque, je parle de moi et de personne d'autre. Ce n'est en aucune sorte le moindre jugement prononcé à l'encontre de quelqu'un d'autre.

Et si les 'autres' cas, que vous ne citez pas, sont du même ordre, je finirai par me demander si mon langage pourtant clair est toujours bien compris ou si mes écrits sont traités en dehors du contexte dans lequel ils ont été émis.

Par LaChaumerande

Je reprends

Mon mari et son frère, sans enfants, ont hérité de ce bien en pleine propriété en 2003, 1/2 chacun.

Quelques années plus tard, mon beau-frère souhaitant que le bien reste dans la famille a fait donation de la NP à mon mari, gardant pour lui l'usufruit de ce bien locatif.

Le total à répartir entre mon beau-frère, mes 2 enfants, nus-proprétaires, et moi-même, conjointe survivante, est de 200 000 euros.

Je recopie ce qui était écrit page précédente pour plus de commodité pour vous

NATURE ET QUOTITE? DES DROITS VENDUS

- mon beau-frère, la moitié? (1/2) en usufruit.
- moi-même 1/8 en PP et 3/8e en usufruit. (+ de 61 ans, donc 40% pour l'usufruit)
- mon fils 7/16e en nue-propre?te?.
- ma fille 7/16e en nue-propre?te?.

Par AGeorges

Bonsoir La Chaumerande,

moi-même 1/8 en PP et 3/8e en usufruit.

Ce qui correspond à l'application de la clause de la DADV.

Votre MARI avait 1/2PP tout à lui, donc 1/4 de 1/2 font bien 1/8 PP. Le reste de cette PP est démembré.

Mais où est passée la NP donnée à votre mari par son frère ?

Si l'estimation à la succession de votre mari était à 165.000 sur les 200.000, votre BF avait donc 35.000.

Devons-nous prendre cela en compte ?

(ou rester sur les 30% / 70% de U/NP pour >70 ans)

Par AGeorges

La Chaumerande,

Je me permets d'insister.

En calcul fixe sur une valeur de 200.000? :

- votre mari possédait la moitié, soit 100.000?
- son frère possédait l'autre moitié soit 100.000?

Quand le frère de 70 ans démembre sa part et garde l'usufruit, cela vaut 30% de 100.000, soit 30.000? et il donne la nue-propriété à votre mari, celle-ci valant le reste, soit 70.000?.

Si donc vous n'en parlez pas dans la NATURE ET QUOTITE ...
que vous indiquez, où sont passés ces 70.000? ?

La part total de votre mari est donc de 170.000? et c'est sur cette base que l'on peut continuer à dérouler mes calculs "simplistes" comme il a été dit (ne craignez rien, je ne suis pas vexable).

Ce que je n'ai pas fait dans mon premier essai puisque je ne savais pas ce qu'il en était de l'autre moitié du bien, vous semblez avoir tout divisé par deux.

Par LaChaumerande

J'ai tardé à vous répondre, je vous prie de m'en excuser.

Une petite précision encore : à l'époque de la donation de NP, l'usufruit de mon BF était de 35%. Il a vieilli depuis et son usufruit a diminué.

Si j'ai une part de PP, c'est que j'ai opté pour le 1/4 PP, 3/4 usufruit et cela joue sur les 50% que possédait mon mari. C'est, je pense, une explication assez plausible.

J'ai refait des calculs en me penchant sur un document intitulé "Repartition du prix" d'une autre vente qui va aboutir dans les prochaines semaines et de manière à suivre le raisonnement (quote-parts différentes et mes enfants étant à la fois pleins propriétaires et nus propriétaires chacun d'un quart)

Ce qui donne pour une vente à 200 000 ?

| | |
|--------------|----------|
| Moi 1/8 pp | 25 000 ? |
| 3/8 usufruit | 30 000 ? |
| Total | 55 000 ? |

Beau-frère (usu) 30 000 ?

Enfants 57 500 ? chacun

Par AGeorges

Bonsoir La Chaumerande,

Pas de problème pour le délai, vous faites comme vous pouvez.

Votre calcul ne me semble pas correct pour la simple raison que votre 1/8 PP ne peut PAS s'appliquer sur la valeur entière de la maison. Ce serait ignorer l'usufruit de votre beau-frère.

L'approche que j'ai proposée reste valable, même si les chiffres n'étaient pas correct à cause de "la moitié perdue".

Si l'on accorde, ce me semble le meilleur début, 30.000? à votre BF. Il reste globalement 170.000? au niveau de l'héritage de votre mari (sa moitié plus la NP).

Sur cette part, du fait de la DADV, disons que :

- vous avez 1/4 en PP (pourquoi 1/8 ???)
soit : 42.500?, mais ce n'est pas tout.

Il reste donc 127.500?.

Si l'on considère que le reste est démembré et que votre part d'usufruit est de 40% sur ce reste.

Vous avez encore droit, de ce fait, à 51.000?

(à ceci prêt que la DADV dit que vous avez 3/4 en usufruit, mais bon ...)

Il reste alors 76.500? à partager entre vos enfants, soit
38.250? chacun.

Résultat :

BF : 30.000?

Vous : 93.500?

Chaque enfant : 38.250? (x2)

Total : 200.000?

Et dans votre calcul, vous ne devez ni parler en 1/8èmes, ni oublier ce qui revient à votre BF, ni penser que votre part de DADV est uniquement liée à la moitié de votre époux. Elle est liée à TOUT son héritage, NP comprise.

Avez-vous des questions ?

La question de 'PP' sur 'NP' ne me semble pas justifiée. La loi dit 'propriété', comme indiqué, et la seule question à se poser est de savoir si l'on doit ou pas démembrer le 'solde' auquel on est arrivé.

Même si cela ne semble pas orthodoxe à tout le monde.

Mais s'il y a d'autres suggestions ...

Par LaChaumerande

@AGeorges

BF : 30.000?

Vous : 93.500?

Chaque enfant : 38.250? (x2)

C'est grosso modo le résultat auquel j'étais parvenue dans un 1er temps. Je me suis dit que cela faisait beaucoup trop pour moi.

J'ai refait et refait des calculs, en prenant les données dans tous les sens.

De toute façon, cette vente vient d'échouer, nous allons remettre en vente avec un acquéreur très intéressé et beaucoup plus solide. Nous demanderons alors un rdv à notre notaire, ce que nous n'avions pas fait dans un 1er temps, persuadés que nous aurions la répartition le jour de la signature du compromis.

Je ne manquerai pas de vous informer.

@janus2

Personnellement, j'avais compris, peut-être à tort, que la maison était en indivision 50/50 entre le mari et le beau-frère.

Le beau-frère ayant fait donation de la NP de sa part à son frère, le mari possédait donc 1/2PP+1/2NP de la maison, le beau-frère 1/2usufruit. Si c'est bien ça, le compte est bon.

C'est exactement ça.

Par AGeorges

Bonjour,

En tous cas, le calcul proposé prend en compte la situation décrite par Janus2, ce que je n'avais pas fait dans le 1er calcul.

Méfiez-vous tout de même car la répartition telle que listée dans votre compromis n'était pas correcte. Vous aviez 'perdu' la part de nue-propriété de votre mari.

Pour moi, il reste un doute sur la façon dont on interprète ces fameux 3/4 d'usufruit de l'option de la DADV. Quand vous avez pris vos 1/4 de PP, ce qui reste est démembré en NP et U et partagé entre vos fils et vous. Si vous récupérez TOUT l'usufruit de cette part démembrée, ALORS vous n'en récupérez PAS les 3/4. "Faudrait savoir !"

Enfin, si vous jugez que vous récupérez finalement trop, rien ne vous empêche de faire une donation simple à vos enfants.

Avec leurs parts de 38.250?, ils sont loin d'avoir épuisé leurs abattements. A vérifier tout de même.