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

Succession - biens immobiliers

Par Cassandra22

Bonjour,

Je viens vers vous car j'ai besoin de vos éclaircissements et conseils en termes de succession.

Ma grand-mère est décédée en 2021. Ma mère, fille unique, a donc hérité de la maison qui appartenait à ses parents.
Mes parents ont fait le choix de garder la maison de ma grand-mère et avaient pour projet de la rénover pour y habiter.
En parallèle, mes parents sont propriétaires de leur maison principale.
Afin de préserver l'un et l'autre si jamais l'un d'eux décédait (il y a des conflits familiaux entre mes parents et ma s?ur), ils ont changé de régime matrimonial et ont opté pour la communauté universelle (sans la clause d'attribution intégrale alors que c'était leur volonté à la base, mais il y a semble-t-il eu un couac au niveau du notaire).

Ma mère nous a quitté au printemps 2022.

Mon père est un peu perdu et ne sait pas s'il garde les deux maisons ou non.
Dans l'immédiat, il va falloir régler la succession auprès du notaire.

Etant donné qu'il y avait eu une donation au dernier vivant qui avait été actée dans les années 70, vous me confirmez que mon père doit choisir entre la totalité en usufruit, ¼ en pleine propriété- ¾ en usufruit, ou 1/3 en pleine propriété car nous sommes deux enfants ?
???????
Quelle est la meilleure option
- s'il souhaite garder les deux maisons et en mettre une en location ?
- s'il souhaite vendre une des maisons
Si jamais il souhaite louer une des maisons, qu'il choisit 100% usufruit, les loyers lui reviendront intégralement. Mais s'il choisit une autre option, il devra nous reverser une partie des loyers ?
Dans l'hypothèse où il loue, il souhaiterait placer les revenus sur des assurances-vie pour les enfants de ma s?ur et les miens. N'y aurait-il pas de soucis au jour de son décès (ma s?ur qui est une personne vénale, ne pourrait-elle pas proclamer qu'elle a été « déshéritée » ?)

S'il vend une des maisons, la part de ma mère est divisée en trois (mon père, moi et ma s?ur) ou uniquement en deux, moi et ma s?ur ?

Je vous remercie par avance pour votre retour.

Par ESP

Bonjour

S'il vend une des maisons, la part de ma mère est divisée en trois (mon père, moi et ma s?ur) ou uniquement en deux, moi et ma s?ur ?

Comme vous l'avez très bien compris, cela dépend de l'option exercée par votre père. Il aura toujours une part de la vente, représentative d'une propriété ou d'un usufruit.Nous ne pouvons décider pour lui. Quel est son âge ?

Ceci est important aussi pour les versements en assurance vie, peu intéressants après 70 ans au delà de 31500?.

Par Cassandra22

Bonjour,

Il a 68 ans.

Je souhaite simplement l'aider à y voir plus clair dans les différentes possibilités qui s'offrent à lui.

Merci à vous.

Par ESP

La communauté universelle sans clause d'attribution intégrale revient à une communauté légale.

Votre père, sur la succession de votre mère, peut choisir 100% usufruit, ce qui semble le plus intéressant à cet âge et est l'option la plus utilisée.
Il peut donc percevoir des loyers en cas de mise en location.
En cas de vente d'un bien, il recevrait (68 ans) la valeur de ses 50% de propriété + 40% de l'autre moitié au titre de son usufruit. Les enfants 60% de cette partie.

Par janus2

Bonjour,
1/4 en PP + 3/4 en usufruit est généralement le plus intéressant...

Par Cassandra22

Bonjour,

ESP: Merci pour ces précisions.

Janus2: Pour quelles raisons 1/4 en plein propriété et 3/4 en usufruit serait plus intéressant ?
J'ai du mal à cerner cette possibilité.
1/4 de l'usufruit reviendrait à ma soeur et moi, c'est bien cela ? Si oui, au vu du conflit avec ma soeur, j'aurais peur qu'elle lui demande une contre-partie financière pour l'occupation du logement.

Merci beaucoup.

Par janus2

1/4 de l'usufruit reviendrait à ma soeur et moi

Non, vous auriez les 3/4 de nue-propriété.

Par Rambotte

1/4 PP + 3/4 U = (1/4 NP + 1/4 U) + 3/4 U = 1/4 NP + 100% U, qui est donc toujours plus fort que seulement 100% U, et contient donc tous les droits issus de l'usufruit (perception intégrale des loyers).

En plus cela empêche l'application du 917, texte spécial, qui selon la jurisprudence s'applique strictement, donc seulement pour la libéralité en usufruit seulement.

En revanche, il faut comparer les valeurs 1/3 PP et (1/4 PP + 3/4 U), mais la première option empêche les droits d'usufruit.