



Usufruit transmissible?

Par Richard le DUC

Bonjour,

Ma mère à la maison de mon père en usufruit suite à son décès.

1/4 en pleine propriété et 30% en usufruit.

Ma question est la suivante: Est ce que se droit et transmissible? C'est à dire si ma mère se trouve un nouveau compagnon plus jeune et qu'elle lui cède au dernier vivant par testament?

Comment cela se passe t'il? est-on protégé?

Merci par avance de vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'usufruit s'éteint au décès de l'usufruitier. Il n'est donc pas transmissible par testament.

Par contre la pleine propriété est transmissible, à condition de préserver la réserve héréditaire des enfants.

Vous avez pas mal de questions sur les successions, vous devriez consulter votre notaire.

Par Isadore

Bonjour,

L'usufruit est de l'époux survivant est viager, cela veut dire qu'il s'éteint à sa mort.

Le seul cas où il y aurait "transmission" de l'usufruit, c'est celui où le défunt aurait prévu par testament un usufruit successif (donc au profit du futur compagnon de sa veuve). Mais vous seriez au courant.

En revanche votre mère pourra léguer sa part de nue-propriété ou l'usufruit de sa part à qui elle veut.

J'avoue avoir un peu du mal à comprendre votre description de la situation : votre mère posséderait 25 % de la nue-propriété, et 55 % de l'usufruit ?

Par Richard le DUC

Nous sommes 4 enfants donc 2 d'un premier lit

Ma mère a 1/4 en plein propriété et 30% en usufruit de la maison de notre mère défunt

Par Isadore

Par rapport à ce que vous avez écrit sur un autre message, je crois que la veuve devrait avoir 25 % de la nue-propriété et 100 % de l'usufruit (ou 25 % en pleine propriété et 75 % en usufruit, c'est la même chose).

Si ce n'est pas le cas, qu'est-ce qui a mené à ce curieux partage ?

Par JackT

Bonjour,
n'y a t il pas une confusion
" ma mère à l'usufruit de la maison"
1/4 en pleine propriété et 30% en usufruit.....
ne serait ce pas:
1/4 pp et 3/4 usufruit sachant que la valeur de l'usufruit serai 30% en fonction de l'age ??????
comme il vous a été indiqué à son decès son usufruit s'éteint, par contre elle peut disposer de son 1/4 pp dans la limite de la quotité disponible (fonction du nombre d'enfant s)

Par Richard le DUC

Oui JackT à raison

C'est bien 1/4 pleine propriété et 30% en usufruit en fonction de l'age. je sais que ce % devrait descendre avec l'age.

Alors qui a les 70% d'usufruit restant?

Cordialement

Par janus2

C'est bien 1/4 pleine propriété et 30% en usufruit en fonction de l'age. je sais que ce % devrait descendre avec l'age.

Bonjour,
Un usufruit ne dépend pas de l'âge, vous confondez avec sa valorisation.
Si votre mère dispose de 30% d'usufruit, elle aura toujours 30% d'usufruit quelque soit son âge.
C'est la valeur de ces 30% d'usufruit par rapport à la nue propriété qui va baisser avec l'age de l'usufruitière.

Par yapasdequoi

Elle n'a pas 30% en usufruit. La valeur de son usufruit vaut 30% de la valeur du bien. 70% est la valeur de la nu-propriété.

Par janus2

Elle n'a pas 30% en usufruit. La valeur de son usufruit vaut 30% de la valeur du bien. 70% est la valeur de la nu-propriété.

Ca se complique...

Comment savez-vous que son usufruit, probablement portant sur les 3/4 du bien, représentent 30% de la valeur totale du bien ?

Par Richard le DUC

Re,
Mon père a fait une donation au dernier vivant.

Ma mère à apparemment 3 possibilités mais je ne connais pas celle qu'elle a choisi.

Savez vous quels sont ses 3 choix?

Mais je suis sur qu'elle a 1/4 en pleine propriété

Par yapasdequoi

La succession a-t-elle été terminée ? Parce que vous devriez savoir maintenant qui possède quoi exactement.

Par Richard le DUC

Alors pour faire simple

Le notaire a convié les 4 enfants à un rdv à la maison de mon père afin de procéder à l'acte de notoriété et faire l'estimation des biens matériels par un commissaire priseur. Moi et mon frère avons demandé une autre date car nous ne pouvions pour des raisons personnel être présent. Le notaire nous a dit que ce n'était pas possible que le rdv était pris et qui nous envoyé une procuration a signer par internet.

Du coup comme je n'ai rien compris à ce qu'il m'a envoyé par mail mon frère et moi n'avons pas signé cette procuration.

j'ai demandé au notaire suite à ça de m'envoyer un projet de succession afin que je puisse le lire tranquillement. Il me réponds qu'il n'a pas tous les éléments pour le faire et insiste pour savoir si j'accepte ou renonce à la succession de mon père.

Je lui réponds que je dois voir un conseil et que c'est lui qui me demande ce papier là.

Du coup je ne sais pas ce que j'aurais signé car je ne sais pas le contenu de la succession.

le notaire de ma mère n'a yeux que pour elle et nous méprise à un plus haut niveau.

Voilà :-)

Par yapasdequoi

Alors comme indiqué sur l'autre discussion (parce que ça devient en effet très confus...)
et surtout si vous avez signé des documents sans savoir ce qu'ils contenaient...

vous devriez aller consulter un AUTRE notaire qui sera votre interlocuteur pour vous renseigner, tout vous expliquer et vous aider à prendre les meilleures décisions.

Par Richard le DUC

Bonjour c'est ce qu'on a fait sauf que celui-ci nous à demandé pour pouvoir nous répondre d'avoir un projet d'acte de succession. Chose que nous arrivons pas à nous procurer chez le notaire de notre mère qui nous dit qu'il n'a pas tous les éléments pour pouvoir le faire

En gros si vous signé on aura tous les éléments!!!

Par yapasdequoi

Ok. donc la succession n'est pas encore réglée à ce jour.

Si votre notaire ne sait pas prendre contact avec son confrère pour lui poser les bonnes questions et lui demander les documents, vous n'avez pas choisi le bon.

Par JackT

En principe, la donation entre époux porte au choix
sur
totalité usufruit
ou
1/4 pp 3/4 usufruit
ou Quotité disponible ordinaire

Par AGeorges

Bonsoir Richard,

Pour résumer, les diverses informations convergent vers la situation suivante :

- Au décès de votre père, votre mère aurait choisi 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit.

Sauf à vouloir vendre un bien soumis à ce partage, il n'y a pas lieu à valoriser l'usufruit.

3/4 du bien sont donc en nue-propiété à partager entre les 4 enfants, et dont la valorisation, proportionnelle à celle de l'usufruit, n'a pas plus de sens hors vente.

La vente ne serait possible que si l'usufruitière, et partiellement (1/4) pleine propriétaire, se mettait d'accord avec les nus-propriétaires (les 4 enfants) pour vendre. Mais ce n'est pas ce que vous avez demandé.

L'usufruit successoral n'est pas transmissible. S'il reste possible d'en faire bénéficier quelqu'un provisoirement du vivant de l'usufruitière, au décès de cette dernière, cet usufruit disparaît. Il ne peut donc pas être transmis à qui que ce soit ni par un testament, ni par une DADV.

Si votre mère décide de se remarier avec le notaire qui n'a d'yeux que pour elle, tout ce qu'elle pourra lui transmettre est la part de pleine propriété (1/4) qu'elle détient, pour la partie accordée à l'époux survivant. Le reste allant aux enfants qui auront, à son décès récupéré (ensemble) la pleine propriété des 3/4.

Evidemment, la transmission de premier niveau permet à l'époux survivant de rester dans les lieux, mais au second niveau, posséder, au mieux 100% d'usufruit sur 1/4 de pleine propriété est insuffisant pour occuper les lieux. Tout au plus l'époux survivant de 2e niveau pourra bénéficier d'un maintien dans les lieux d'un an.

A vérifier.

Par janus2

Une question, la maison était un bien propre de votre père ou appartenait aux 2 époux ?

Par Richard le DUC

Bonjour,

Janus2: la maison était uniquement à mon père.

Ageorges: Non quand je dis que le notaire n'a yeux que pour ma mère c'est le fait qu'il ne va que dans sons sens et que si nous avons des droits il se garderait bien de nous le dire.

La vente de la maison pour toucher la part de notre Père n'est possible que si l'usufruitière est d'accord. Hors ce n'est pas le cas.

Par yapasdequoi

Vous pouvez là aussi vendre uniquement la nu-propiété.

Par AGeorges

Bonjour Richard,

Ce que j'ai dit sur le notaire s'appliquerait à tout 'prétendant' potentiel de votre mère. C'était une façon de préciser ce point.

Sur certaines radios, il y a régulièrement des publicités pour des rachats de nues propriétés. Vous pouvez éventuellement vous renseigner, car pour l'instant, c'est tout ce que vous avez. Vérifiez bien les conditions, le temps c'est de l'argent, et donc vous n'aurez pas forcément des offres intéressantes. Tout dépend de vos besoins actuels.

En plus, vous ne disposez que d'une nue-propiété partielle, ce qui pourrait bien faire reculer des investisseurs potentiels.

Par janus2

Trouver un acheteur pour une nue-propiété partielle me semble bien compliqué...

Par Richard le DUC

Bonjour,

Je prends rdv avec un notaire dès ce jour. Merci pour vos précieux conseil.

Cdt

Par yapasdequoi

Avant de vouloir vendre, il faudrait quand même savoir ce que vous possédez exactement.

Selon les statuts de la SCI, vous pouvez vendre des "parts" sans forcément l'accord des autres associés, sauf si les statuts prévoient un droit de préemption.

Mais ce n'est pas inéluctable, et un des associés peut aussi souhaiter acheter vos parts.

MAIS avant de faire des plans sur la comète, il faut savoir exactement de QUOI vous avez hérité. Donc un entretien avec un notaire est indispensable.

Par Richard le DUC

Oui merci pour tout, le rdv est pris.

Par janus2

Selon les statuts de la SCI,

De quelle SCI parle t-on ? Il n'en a pas été question encore...

Par yapasdequoi

Il y a plusieurs sujets ouverts par Richard le DUC et il y règne un certain flou. Une SCI est en jeu, mais est-ce le cas pour ce bien ? mystère.

Par AGeorges

Le flou n'est pas dans ce sujet.

Inutile de l'ajouter !