



Vente avec usufruit successif

Par TITO48

Bonjour

Mon épouse était nue-proprétaire pour un tiers d'un appartement dont sa mère est usufruitière. Mon épouse est décédée. Dans la succession il a été créé un usufruit successif à mon égard car je ne peux être usufruitier de cet appartement tant que ma belle-mère est usufruitière. Mes deux enfants sont nu-proprétaires du tiers de cet appartement.

Il est question de vendre cet appartement.

Qu'en est-il de l'usufruit successif me concernant ?

J'ai entendu que :

- je devrais renoncer à mon usufruit pour que la vente puisse se faire. Est-ce exact ?

- je peux demander une indemnité pour renoncer à l'usufruit. Si oui y a-t-il un cadre pour le montant de cette indemnité ?

Je vous remercie pour les réponses que vous pourrez apporter à ces questions.

Par Rambotte

Bonjour.

Je pense que votre usufruit successif a une valeur, et qu'il n'y a pas lieu à renonciation.

En effet, la valeur actuelle de la nue-proprété de vos enfants dépend de la durée à attendre pour que tous les usufruits s'éteignent, dont le vôtre. Elle est donc conditionnée à votre âge, et pas à celui de votre belle-mère, car je suppose que c'est vous le plus jeune des deux.

Alors que la valeur de l'usufruit de votre belle-mère dépend de son âge à elle.

La différence : valeur pleine propriété - valeur nue-proprété - valeur usufruit belle-mère, c'est la valeur de votre usufruit successif.

Supposons qu'on raisonne en valeur fiscale de l'usufruit (qui ne s'impose pas de manière légale en matière de partage d'un prix de vente), que vous ayez 65 ans, et votre belle-mère 95 ans.

La valeur de l'usufruit de votre belle-mère est de 10%, à 95 ans.

La valeur de la nue-proprété grevée des deux usufruits est de 60% (car si vous étiez usufruitier en exercice, le vôtre vaudrait 40%, à 65 ans).

Par différence, la valeur de votre usufruit successif est de 30%.

Pour moi, vous participez à la vente en tant que titulaire d'un droit d'usufruit successif, droit que vous vendez, tout comme l'usufruitière en exercice vend son droit, et tout comme vos enfants vendent leur droit de nue-proprété.

Vous recueillez dans le prix de vente la valeur de votre droit vendu.

Par DIU1973

BONJOUR

J'ai besoin d'éclaircissement SVP.

Votre épouse était nue-proprétaire de 1/3, pas usufruitière...

Or, l'usufruit est viager et ne s'éteindra qu'au décès de votre belle-mère, mais il n'est pas transmissible.

Vos enfants ont donc hérité de ce tiers de nue-proprété et deviendront pleinement propriétaire à ce moment là.

S'agit-il d'un usufruit FUTUR après décès de votre belle mère ? ?

Il est question de vendre cet appartement.

Cela ne peut se faire qu'avec le plein accord de l'usufruitière, qui recevra sa part, à moins que les nus-proprétaires ne vendent que leurs droits.

Par Rambotte

Le conjoint survivant recueille l'usufruit de la part de propriété (fut-elle nue), mais comme il y a déjà un usufruit qui grève la propriété, cet usufruit recueilli par succession est successif, et ne s'exercera qu'après extinction de l'usufruit existant.

PS quand on recueille un usufruit dans une succession, ce n'est pas l'usufruit sur la tête du défunt qui est transmis, puisqu'il n'existe plus. C'est un usufruit qui est constitué sur la tête du survivant.

La constitution d'usufruit est une prérogative du détenteur de l'abusus. Donc un nu-proprétaire peut léguer l'usufruit. Et l'usufruitier ne peut pas léguer l'usufruit.