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

Usufruitier et maison secondaire

Par Ecolier

Bonjour,
je souhaite vendre ma maison secondaire dont je suis en pleine propriété.
je suis donc en pleine propriété après avoir racheté toutes les parts à mes neveux de plusieurs familles.
- Historique juste avant l'achat des parts il y a 10 ans (2013):
- Famille A (3 neveux) père décédé en 1995, 9/36
- Famille B (3 neveux) père décédé en 1990, 9/36
- Moi (leur oncle) 18/36
je suis donc propriétaire maintenant de 36/36.
la Famille A (3 neveux) a hérité de ces 9/36 parts de leur père décédé en 1995.
La maman A qui est devenue veuve a hérité de la résidence principale 50%, les 3 enfants mes neveux de 50% de la résidence principale et des parts (9/36) de la maison secondaire.
La maman A a eu en plus l'usufruit de la totalité des biens.
- Questions? Que devient l'usufruit sur la maison secondaire. En sachant que c'est une maison de campagne ou elle n'est jamais venue depuis le décès de son mari. Est-elle usufruitière de la totalité ou que des 9/36 parts. Si !!! comment peut elle devenir usufruitière à 100% alors que moi-même plus la famille B étions déjà propriétaire pour 27/36.
Merci, d'avoir pris connaissance de ma situation et de votre réponse.

Par Isadore

Bonjour,

Vous dites êtes propriétaire en pleine propriété de la totalité de la maison. Et ensuite il y a une usufruitière qui débarque, cela semble contradictoire.

Si vous détenez, seul, la pleine propriété du bien, il n'y a pas d'usufruitière.

Si vous n'avez racheté que la nue-propriété de vos neveux, Madame A pourrait détenir l'usufruit des parts de feu son mari soit 9/36 ou 1/4 de l'usufruit.

Dans cette situation, vous seriez en indivision sur l'usufruit.

Madame A ne peut en aucun cas être devenue propriétaire de la totalité de l'usufruit en ayant hérité d'un indivisaire.

La question est donc : qu'avez-vous racheté au juste ? Nue ou pleine propriété ?

Une précision sans rapport avec le sujet : Madame A n'a sans doute pas hérité de 50 % de la résidence principale, mais a conservé sa part de propriété (peut-être suite à la dissolution de la communauté).

Par Rambotte

Ben oui, la veuve A a recueilli l'usufruit de 9/36 (pourquoi des 36èmes alors que ça peut s'exprimer en quarts...).
Et donc elle l'a toujours, si veuve A est toujours vivante.

Vous n'êtes pas plein propriétaire de la maison, elle est grevée d'un quart en usufruit.
Elle doit participer à la vente, et recueillir sa part du prix correspondant à la valeur de son quart d'usufruit.

Sauf erreur/omission du notaire lors de votre rachat, mais la vente à titre de partage de l'indivision aurait due être rejetée à la publication.

Par Ecolier

Bonsoir et merci pour vos réponses,
J'ai voulu faire simple mais il me semble que j'ai compliqué les choses.
Donc: Nous avions famille A (3 neveux)famille, B 3 neveux, et moi. Et avions à nous 7, 2 maisons de campagne. J'ai proposé de prendre pour moi seul 1 maison . Tout le monde OK. La famille A dans la transaction à voulu sortir de l'indivision (sommes en très bon terme). Et la famille B , l'autre maison. Le partage étant fait chez un notaire.
Les 3 neveux A ont été dédommagé par l'argent de la sécession d'une tante qui était au départ dans l'indivision.donc je reviens au début de ma question. Effectivement tout était une répartition des parts.
Que devient donc la maman A concernant l'usufruit.
Oui je sais que c'est un peu compliqué, je vous prie de bien vouloir m'excuser car j'ai un peu mal à être très clair.amicament . Et merci encore

---
Par Rambotte

Il devient de l'usufruit de A ce qu'il a été prévu dans le partage global.

Si la veuve A n'a pas participé au partage, elle conserve son usufruit sur les fractions des biens concernés.

Mais elle a pu participer au partage, et il a pu être décidé que lors de l'attribution des parts, son usufruit soit transféré sur les parts de ses enfants. Ou bien qu'elle ait une compensation financière.

Par Ecolier

Merci merci pour votre réponse,tout commence à s'éclaircir.
Lors du partage elle n'intervient pas pour la simple raison comme elle m'a dit , qu'elle n'était as au courant de cet usufruit sur la maison de campagne.
Idem pour les neveux eux non plus pas au courant.
Sinon lors dernier partage ou je suis avec toute la maison les neveux représentaient 1/4 Mais à l'origine le papa avait 1/6 et c'était séparé de quelques parts.
Et voilà on y voit un peu plus clair. J'ai eu la maman au téléphone et est ok pour renoncer voire abandonner l'usufruit en question.
Merci et je vois que c'est un forum très actif. Bravo

Par AGeorges

Bonsoir Ecolier,

Il faut remonter à la Genèse ! Non, je plaisante.

Situation familiale globale.

Il faut remonter à vos Parents.
Ils ont eu 3 fils, vous, FrèreA et FrèreB.

FrèreA s'est marié et a eu trois garçons, et forcément une épouse, appelons-la FemmeA. Vous en parlez.

FrèreB s'est marié et a eu trois garçons, et forcément une épouse, appelons-la FemmeB. Vous n'en parlez pas.

Vous parlez d'une tante qui peut-être par exemple la FemmeB pour les fils de A. C'est incertain.

--> Situation de famille à valider. Personne d'autre ?

Vos parents sont décédés. On ne sait pas dans quel ordre. Il possédaient deux maisons, une principale et une secondaire.
Mais était-ce une possession partagée ou pas ?
Le premier décès a entrainé la répartition du patrimoine ou d'une partie (la moitié ?) du patrimoine entre le parent survivant et les trois frères.
Le second décès a entrainé la succession du reste, soit la part personnelle du survivant plus, par exemple, l'extinction d'un usufruit. Les héritiers étant toujours les 3 frères qui deviennent alors 3 propriétaires en indivision des biens des parents.

Il pourrait être utile de faire un état de la situation à ce niveau. Avec Frère A et Frère B toujours vivants.
Il pourraient avoir chacun 1/3 en indivision de chaque maison. Est-ce exact ?

Tant que dure cette situation, aucun neveu ne peut intervenir, ils ne sont pas héritiers.

Dans un ordre inconnu, FrèreA et Frère B décèdent. Leur situation étant similaire, connaitre cet ordre ne semble pas utile dans un premier temps.

Du premier décès naissent donc des droits pour les héritiers et l'épouse. Au niveau des neveux, on parle alors de 1/9, mais de quoi si le 1/3 d'indivision de FrèreX est démembré et que FemmeX récupère un usufruit complet ou partiel.

Normalement, et sauf cas de communauté universelle, ce que FrèreX a touché de son héritage lui appartient en propre. Donc FemmeX n'en possède pas la moitié et ne peut récupérer que de l'usufruit.

Par ailleurs, les neveux étant désormais concernés, des tractations d'échange sont effectuées.

Il devient donc, à ce niveau, indispensable de répondre aux questions posées en GRAS avant de continuer, pour éviter la prolifération des fils de raisonnement.

Enfin, si vous le souhaitez !

Par Rambotte

Pourriez-vous préciser en vertu de quoi la mère/veuve A est devenue usufruitière de la totalité des biens dépendant de la succession du père A ?

Parce que en 1995, les droits légaux du conjoint survivant étaient de un quart en usufruit seulement.

(Remarque pour rebondir sur votre tout premier message : si un défunt possède une part indivise d'un bien X, l'usufruit de la totalité des biens signifie qu'il s'applique à la part indivise, pas à la totalité de X.)

Donc si c'était un quart en usufruit, lors du partage des biens de vos parents, la famille A aura pu décider que le quart en usufruit s'exercerait sur les biens du père A lui appartenant personnellement (ou à sa part de communauté), rendant libre d'usufruit les parts indivises dans les biens de vos parents, objets du partage.

Pour que la veuve A soit usufruitière de la totalité, il fallait un testament ou une donation entre époux, à l'époque.

Autre question : pourquoi surgit le problème aujourd'hui ?
Le notaire chargé de la vente a soulevé ce problème ? La vente a été faite mais l'acte a été rejeté à la publication par la publicité foncière ?

Par Ecolier

bonjour à vous tous,
Bien , il est bonne heure , donc les idées un peu plus clair.
Donc je reprends tout l'historique.
Ma maman à 6 enfants.
1/6 - Famille A mon frère, 3 enfants.
1/6 - Famille B mon frère, 3 enfants.Papa décédé en 1980
1/6 - Famille C Moi, 0 enfants
1/6 - Famille D ma soeur, 0 enfant.
1/6 - Famille E ma soeur, 4 enfants.
1/6 - Famille F ma soeur, 4 enfants.
- 1985 Maman décède.
Elle était propriétaire de 3 maisons (résidence principale,
et 2 maisons secondaires)
La succession de maman c'est bien passé, résidence principale vendue. Donc il reste les 2 maisons secondaires qui ont été réparties . (voir ci-dessous)
1/6 - Famille A au Papa.
1/6 - Famille B aux 3 neveux (car le papa décédé en 1980)
1/6 - Famille C à moi, 0 enfant.
1/6 - Famille D soeur, 0 enfant.
1/6 - Famille E soeur, 4 enfants.
1/6 - Famille F soeur, 4 enfants.
- 1988 Famille E et F sortent de l'indivivion les parts quelles possédaient sont réparties à Famille A, B, C D,donc:
1/4 - Famille A à mon frère.

1/4 - Famille B aux 3 neveux.(car le papa est décédé)
1/4 - Famille C à moi.
1/4 - Famille D à ma soeur.
- 1990 Famille A mon frère décède.Donc:
1/4 - Famille A aux 3 neveux.(car le papa vient de décédé)
1/4 - Famille B aux 3 neveux. (car papa décédé en 1980)
1/4 - Famille C à moi.
1/4 - Famille D ma soeur.
- 2014 Famille D ma soeur décède.
Pas d'enfants donc succession partage de tous ses biens y compris ses parts dans 2 maisons secondaires.
les 3 neveux de la Famille A en profitent dans la partage de cette succession de sortir de l'indivision. Donc:
1/2 - Famille B 3 neveux.
1/2 - Famille C Moi.
Et en même temps dans cette succession partage les familles C Moi et B 3 neveux, nous avons en avons profité de prendre chacun une maison (avec soulte car différence de valeur).
- 2023 Famille c Moi décide de vendre ma maison.
Et c'est là qu'on revient au début de mes messages, que nous découvrons tous (l'ensemble des familles A, B, C que ma belle soeur A (à sa surprise) qu'elle est usufruitière de tous les biens laissé par son mari. On savait tous dans l'ensemble que ma belle soeur était usufruitière de sa résidence principale mais pas de tout...
Et voilà il me semble que maintenant mes explications seront plus clairs.
Merci et encore merci et bonne journée à vous tous.

Par Rambotte

Vous n'avez pas répondu a ma question.

Évidemment, votre belle-s?ur A ne peut pas être usufruitière de tout, au sens de l'intégralité des immeubles qui peuvent être concernés dans cet historique.
Son usufruit ne peut concerner que des biens ou fractions de bien ayant appartenu à votre frère A.
Donc ses biens personnels ou sa moitié de communauté, ainsi que ses parts indivises dans les biens issus de cet historique.

La question est de savoir si sur ces biens ou fractions indivises de biens concernés par la succession de votre frère A, elle a reçu l'usufruit légal d'un quart, ou l'usufruit sur la totalité, en vertu d'une libéralité de votre frère A (testament, donation entre époux, dite au dernier vivant).

Autre question, en 2014, ne faut-il pas lire que ce sont les 3 neveux de la famille A qui en profitent pour sortir de l'indivision ?

Par Ecolier

Bonjour,
Un grand merci pour votre réponse.
Ce qui est sûr elle n'a pas participé à la dernière succession partage.
Concernant votre question sur l'usufruit du 1/4 etc..
je ne sais pas mais mes neveux et ma belle soeur avec qui je suis en très bonne relation m'en diront plus et à ce moment je vous répondrai.
Bonne journée

Par Rambotte

Et ma question rajoutée entre temps relative à une éventuelle coquille ?

Et c'est le notaire chargé de la vente qui vous alerte sur le problème ?

Par AGeorges

Bonjour Ecolier,
On vous fait bosser, n'est-ce pas ! Merci pour les précisions.

Sujet 1
Vous ne parlez que de votre Maman. Faut-il supposer que les 3 maisons lui appartenaient en propre ? Parce que si la

réponse est non, le décès de votre Papa aurait déjà commencé à répartir le patrimoine immobilier sur les 6 enfants, ce dont vous ne tenez pas compte du tout !?

Sujet 2
Et en même temps dans cette succession partage les familles C-Moi et B-3-neveux, nous avons en avons profité de prendre chacun une maison (avec soulte car différence de valeur).
A cette époque (2014), cette opération "oublie" La famille A.
Il faut donc remonter à 1990 et à savoir comment la succession de votre frère A a été réglée. Dans le principe,
usufruit possible sur femmeA et indivision nue-propriété pour les 3 neveuxA. MAIS ceci ne porte que sur le 1/4 d'indivision possédé par la famille A, portant sur une indivision qui concerne les deux maisons secondaires.

Vous auriez donc indemnisé les 3 neveuxA de leurs parts d'indivision mais rien fait pour indemniser FemmeA de sa part d'indivison restante.
Mais si vous avez considéré que la part d'indivision des 3 neveuxA correspondait au 1/4 de la valeur vénale des maisons, ce sont les neveux qui doivent de l'argent à leur mère. Et cela semble la conséquence normale et logique d'avoir "oublié" l'usufruit.

Vous n'êtes donc pas concerné par cet oubli d'usufruit. Que ce soit du 100%, du 1/4 ou du 3/4, ceci reste une affaire interne à la Famille A, et vous n'avez pas à connaître ce qui a été fait au décès de votre frèreA.

@Rambotte
Qu'en pensez-vous ?

Par Rambotte

Sous réserve que ce soit bien A qui sortent de l'indivision en 2014 :

Quoi qu'il en soit, c'est l'acte de partage de 2014 qui doit être revu. Dès 1990, le 1/4 des neveux A sur les biens est grevé d'usufruit au profit de leur mère (pour un quart ou en totalité, peu importe).

Lors de leur sortie de l'indivision avec part en numéraire (issues des liquidités de D tombées en indivision), il faut faire sortir leur mère de l'indivision en usufruit.

Si le montant versé aux neveux A a été calculé par erreur sur la valeur en pleine propriété, la correction devrait pouvoir se régler que par une simple rétrocession d'une fraction du montant à leur mère.
Et par un acte rectificatif concernant le partage de 2014, décrivant cette sortie de l'indivision en usufruit.

Par Rambotte

D'accord sur l'analyse globale, mais pas forcément que c'est interne à A.
Car si le problème surgit aujourd'hui, c'est sans doute qu'à la publicité foncière, l'acte de partage de 2014 n'ayant pas fait intervenir la veuve A, elle est toujours connue comme usufruitière.
D'où le besoin d'un acte rectificatif pour formaliser le partage de l'usufruit indivis, entre la veuve A, ses enfants le cas échéant de l'usufruit légal, les neveux B, et C.

Par Ecolier

Re-Bonjour à vous tous,
Ca commence à s'éclaicir dans ma tête. Mais pas tout car...

Vous dites:
<< Car si le problème surgit aujourd'hui, c'est sans doute qu'à la publicité foncière, l'acte de partage de 2014 n'ayant pas fait intervenir la veuve A, elle est toujours connue comme usufruitière.>>
Ma réponse:
Là je comprends car c'est ce qui passé. OK.
Vous dites:
<< D'où le besoin d'un acte rectificatif pour formaliser le partage de l'usufruit indivis, entre la veuve A, ses enfants le cas échéant de l'usufruit légal, les neveux B, et C.>>
Ma réponse:
Là n'étant pas juriste , je ne comprends pas ce que veut dire " acte rectificatif pour formaliser le partage de l'usufruit indivis ".
Bon tout commence à rentrer dans ma tête. Mais je dois en savoir le plus possible car ce problème va ressortir pour que je puisse vendre cette maison. mon notaire va clarifier l'affaire au mieux mais en attendant le RV dans 3 semaines avec

lui je fais mes recherche.
Aujourd'hui il fait très beau en Ardèche. Je ne sais pas chez vous!!!
Bonne journée et Merci (et peu importe la météo)

Par Rambotte

Il y a eu un acte de partage de l'indivision qui a omis l'existence de l'usufruit indivis de veuve A sur des fractions des biens objets de l'acte.
Cet acte de partage a fait l'objet de publicité foncière, et donc veuve A est toujours officiellement usufruitière indivise.
Il faut donc faire un nouvel acte de partage de cette indivision en usufruit, que j'ai appelé acte rectificatif, et que j'aurais pu appeler acte complémentaire. Peu importe. Acte dont il faudra faire la publicité foncière, pour que la veuve A ne soit plus vue comme usufruitière.

Les participants à cet acte devront être les titulaires actuels de droits en usufruit : la veuve A, les neveux B et vous-même, ayant des parts en pleine propriété. Les neveux A pourraient aussi être concernés si ce fut l'usufruit légal de l'époque.

Concernant l'aspect financier, si les neveux A avaient perçu un montant correspondant à leurs droits considérés comme étant en pleine propriété, cela veut dire que ce sont eux qui ont perçu la valeur de l'usufruit de leur mère. Il faudrait qu'ils la lui restituent.

Sinon, si le montant perçu par les neveux A a correspondu à leurs vrais droits, c'est dans le nouveau partage que les neveux B et vous-même payez à la veuve A une soulte correspondant à son usufruit.

Par Ecolier

Vous avez raison Ran botte, bravo vous avez bien vu mon erreur dans <<Autre question, en 2014, ne faut-il pas lire que ce sont les 3 neveux de la famille A qui en profitent pour sortir de l'indivision ?>>
C'est bien la Famille A.
Et maintenant , parlons s'il vous le voulez bien.
Me faire des simulations "rapide" sans entrer dans les frais de notaires, prix de l'acte, frais d'agence etc...
Dans les cas exposés si la valeur de la maison est 200000 euros. Combien me coûterai ces nouveaux "montages" pour que je puisse la vendre.
Merci

Par Rambotte

Je ne sais pas simuler cela (frais d'actes).
A vérifier, mais ce devrait être soumis à droits de partage sur la valeur de la masse partagée, donc la valeur de l'usufruit partagé.

Une autre solution pourrait être l'abandon d'usufruit.

Mais bon, si c'est un/le notaire qui soulève le lièvre, que préconise-t-il pour retomber sur les pattes ? Et rendre possible la vente ?

Encore que la vente peut-être possible en faisant intervenir l'usufruitière. Ce serait alors juste un accord à trouver sur le sort du prix.

Par Ecolier

Bonsoir,
Mais pourquoi sur la masse globale alors qu'elle a que l'usufruit sur 25% des parts . Et son âge 78 ans doit aussi rentrer en ligne de compte.
D'après mes comptes (hum ils valent ce qu'ils valent!!!)
J'oublie tous les frais et dépenses pour:
Maison 200000 euros, 25% donc 50000 euros ,78 ans = 30%
Résultat 15000 euros et tout ça bien sûr si...
Car je vais voir aussi si l'usufruit existe toujours compte tenu de vos réponses ci-dessus.
Et oui ce serait le mieux l'abandon de l'usufruit. Sachant que dans le partage j'ai quand même pas mal laissé d'argent lors de la sortie des enfants À et là peut être rebelotte.
Bonne soirée (maintenant repos et reprendrai demain.

Merci beaucoup. On va y arriver, avant que je vois mon notaire et vu entre temps mes neveux A et la Maman A.

Par Rambotte

Les droits de partage sont calculés sur la masse indivise â partager (la valeur de la chose en indivision).

C'est l'usufruit sur la totalité qui est partagé, puisque elle possède 1/4 de l'usufruit, et vous 3/4 de l'usufruit. Vous aussi vous sortez de l'indivision sur l'usufruit !

A priori, les droits de partage sont retombés à 1,1% de la masse taxable (avant 2,5%). La loi ne précise pas qui doit les payer. Une certaine logique peut dire qu'ils sont à partager. Une autre peut dire que c'est le demandeur au partage qui les assume.

Après reste à déterminer si ce sont bien des droits de partage, applicables aux indivisions successorales ou matrimoniales. Pour des concubins ou des étrangers en indivision, c'est le régime de l'imposition sur les ventes (des droits indivis vendus).

Il faudrait peut-être aussi prendre en compte les droits de partage appliqués lors du partage de 2014, s'ils ont été évalués à tort sur de la pleine propriété. Pour ne pas payer deux fois.

Ici, je pense qu'on arrive aux limites de ce qui peut être répondu sur un forum.

Par AGeorges

Ecolier,

Une question pour demain, alors.

Quand la famille A est sortie de l'indivision sur les deux maisons, elle disposait globalement d'1/4 de la valeur des deux maisons. Un peu comme si le frère A n'était pas décédé.

Donc, a l'époque, Si on suppose que les deux maisons, ensemble, valent 400, la part de la famille A vaut 1/4 soit 100.
Donc, vous et la famille B, vous avez donné 100 à vous deux, et récupéré à deux 'familles' l'indivision sur les deux maisons.
Il n'est pas nécessaire de s'occuper du reste. On ne cherche pas si, sur les 100 vous avez donné plus ou moins de la moitié. On ne s'occupe pas non plus de savoir si une maison vaut plus que l'autre, ceci est une histoire qui concerne les deux derniers indivisaires et la famille A n'en fait plus partie (c'est ce que vous avez laissé supposer dans votre exposé).
On sait juste que vous avez effectivement donné des SOULTES correspondant au QUART d'indivision de votre frère décédé.

Après, comment l'héritage de votre frère (donc ce quart d'indivision, le reste ne vous concerne pas) a été découpé, avec plus ou moins d'usufruit et plus ou moins de nue-propriété n'a pas d'importance. SAUF si vous avez fait des calculs savants de répartition en prenant en compte le démembrement, mais je n'y crois pas.

Bien sûr, d'un côté vous avez donné de l'argent, des propriétés ont changé de mains, mais il fallait que les démarches d'enregistrement soient bien faites. Or, et cela confirme mon "je n'y crois pas", l'usufruit interne à la famille (ou plutôt la fin de cet usufruit) n'a pas été déclarée.

Donc Rambotte a raison, il faut faire un acte rectificatif, mais, à cette occasion, vous n'aurez pas d'argent à verser à la famille A, vous n'aurez que les frais d'actes, et à partager.

Vous avez dit que vous aviez versé pas mal d'argent aux neveux, si vous avez des détails, cela pourrait confirmer l'hypothèse ci-dessus. (le 1/4 de la valeur des deux maisons ou MOINS ?) sans oublier ce que l'autre famille a versé.