



USUFRUITIER ET NUE PROPRIETAIRE

Par **CORATINE**, le **17/07/2011** à **11:19**

Bonjour,

Je suis divorcée depuis 1994, j'ai deux enfants. Mon ex-époux s'est remarié il y a une dizaine d'année et a eu un enfant. Il a fait une donation au dernier vivant de la maison que nous avons acquise ensemble et de tous ses biens à sa nouvelle femme.

Au cas où il décéderait, je sais donc que sa femme aurait l'usufruit de cette maison et de tous les biens et que mes deux filles en auraient la nue-propiété. Je sais que cette usufruitière aurait le droit de vendre la maison. Dans cette éventualité, qu'en adviendrait-il de l'argent qu'elle aurait donc récupéré? Cet argent lui reviendrait-il intégralement ou devrait-elle le partager avec mes enfants? Mes enfants auraient-ils le droit de mettre leur veto à la vente? Je ne comprends pas bien non plus ce que veut dire "1/4 en nue propriété et 3/4 en usufruit" car je sais qu'elle pourrait choisir cette option.

Merci de votre réponse.

Par **Domil**, le **17/07/2011** à **11:32**

[citation]Au cas où il décéderait, je sais donc que sa femme aurait l'usufruit de cette maison et de tous les biens et que mes deux filles en auraient la nue-propiété. Je sais que cette usufruitière aurait le droit de vendre la maison[/citation] non, vous ne savez pas, les deux choses sont fausses.

[citation]Je suis divorcée depuis 1994, j'ai deux enfants. Mon ex-époux s'est remarié il y a une dizaine d'année et a eu un enfant. Il a fait une donation au dernier vivant de la maison que nous avons acquise ensemble et de tous ses biens à sa nouvelle femme.[/citation] tout d'abord, la maison est à qui ? Il vous a racheté votre part lors du divorce ?

Par **CORATINE**, le **17/07/2011** à **12:24**

Oui, il m'a racheté ma part, donc la maison est à lui et à sa femme actuelle, je suppose. Merci de votre réponse.

Par **Domil**, le **17/07/2011** à **14:27**

Il a racheté votre part avant ou après son mariage ?
Savez-vous s'il a fait un prêt pour ça ?
Savez-vous s'ils ont fait un contrat de mariage et si oui, lequel ?

Par **CORATINE**, le **17/07/2011** à **14:57**

Il a racheté ma part après son mariage et ils n'ont pas fait de contrat de mariage. Je sais que moi, j'ai reçu tout ce que je devais recevoir et que je n'ai droit à rien. Je m'inquiète uniquement pour mes enfants. Merci.

Par **Domil**, le **17/07/2011** à **15:24**

Je comprends bien mais le but des questions est de savoir à qui appartient la maison et si ça donne lieu à récompense.

D'après ce que vous dites, 50% de la maison est à votre mari (sa part datant de votre mariage) en tant que bien propre, et 50% appartient à la communauté (de son 2ème mariage), sauf s'il a racheté votre part en utilisant des biens propres avec clause de réemploi.

Si on part sur la base de la 1ère hypothèse :

Lors de son décès, sa succession sera composée

- des 50% en bien propre
- de la moitié des autres 50%

soit 75% de la maison dans sa succession (les 25% restants sont au conjoint survivant en pleine propriété dit PP)

Evidemment, il y a aussi les autres biens.

Si on suppose que la donation au dernier vivant laisse le choix au conjoint survivant, elle pourra choisir entre

- 100% de la succession en usufruit
- 25% en PP, le reste en usufruit
- 25% en PP.

Si on prend la seconde possibilité :

- elle héritera de 18.75% de la maison en PP, soit en aura 43.75% en tout en PP
- elle aura donc les 56.25% restant en usufruit
- chaque enfant aura donc (en l'absence d'un testament en favorisant un), le tiers, soit 18.75% en nue-propriété

Evidemment, seul l'enfant commun héritera de sa mère, donc au décès du second conjoint, vos enfants auront chacun 18.75% en pleine propriété et l'enfant du second lit aura le reste.

Au décès du père, la maison sera donc non seulement en indivision (plusieurs propriétaires) mais aussi grevée d'usufruit en faveur du conjoint survivant.

Les enfants ne pourront pas donc pas exiger la vente de la totalité de la maison ou de leur part (mais pourront vendre leur part en nue-propriété s'ils trouvent un acquéreur)

Par contre, elle pourra exiger la vente de la maison. Dans ce cas chacun aura sa part
Elle aura : le montant de sa part en PP + la valeur de l'usufruit

Vos enfants auront le montant de leur part (valeur en PP moins la valeur de l'usufruit)

Par **CORATINE**, le **17/07/2011** à **15:30**

Vous avez tout à fait répondu à ma question, mais qui êtes-vous donc pour vous donner tout ce mal un dimanche après-midi et pour apporter ces précieuses informations en un temps record? Totalement désintéressées.... J'ai bien compris vos explications détaillées et je vous remercie beaucoup. CORATINE

Par **CORATINE**, le **17/07/2011** à **15:44**

Si encore une petite question: à la fin, vous dites: elle héritera de sa PP + de la valeur de l'usufruit. Et mes enfants auront leur part moins la valeur de l'usufruit. Mais comment est calculée cette valeur de l'usufruit???

Par **Domil**, le **17/07/2011** à **16:49**

ça c'est une bonne question.

Fiscalement (pour évaluer les droits de succession), c'est un barème en fonction de l'age de l'usufruitier :

Moins de 21 ans : 90 %

Moins de 31 ans : 80 %

Moins de 41 ans : 70 %

Moins de 51 ans : 60 %

Moins de 61 ans : 50 %

Moins de 71 ans : 40 %

Moins de 81 ans : 30 %

Moins de 91 ans : 20 %

A partir de 91 ans : 10 %

Donc si un bien vaut 100 000 euros, que l'usufruitier à 100% a 50 ans, la valeur fiscale de l'usufruit est de 70 000 euros.

Ce barème n'est pas opposable pour un partage mais il est souvent utilisé. On peut aussi utiliser ce que rapporte l'usufruit et donc la perte pour l'usufruitier

Par **CORATINE**, le **19/07/2011** à **20:05**

Bonjour, Monsieur, ou Madame (mais je ne pense pas)

Je reviens sur mon sujet de dimanche.

Auriez-vous l'amabilité de me dire ce que signifie:

- 25% en PP
- et le reste en usufruit?

Si elle choisit la première option, est-ce que cela signifie que la femme de mon ex-époux ne pourra vivre tout le temps qu'elle le souhaite dans la maison? Mais qu'elle en héritera le quart???

Quelle différence avec 100% en usufruit?

D'autre part, mon ex-époux ayant acheté la maison lorsque nous étions ensemble, c'est-à-dire qu'elle lui appartient en bien propre, on m'a laissé entendre que, dans ces conditions, même s'il n'avait pas fini de payer les crédits de cette maison (ce qui était le cas), sa nouvelle femme n'hériterait de RIEN DU TOUT, à part de ce qu'ils auraient acquis au cours de leur mariage ou de la somme des travaux qu'elle aurait réalisés avec lui pendant leur mariage, à condition qu'elle en ait gardé les factures (par exemple véranda, petit appartement au sous-sol, etc.) et que mes enfants seraient à parts égales avec l'enfant qu'ils ont eu ensemble....

Qu'en pensez-vous, vous qui semblez si érudit sur la question, et si réactif à mon questionnement, ce dont je vous remercie beaucoup?

Très cordialement reconnaissance.

Par **Domil**, le **20/07/2011** à **12:34**

LA différence entre

25% en pp et 75% en usufruit

100% en usufruit

C'est que dans le 1er cas, elle possède 25%, pas dans le second cas

Dans les deux cas, ça veut dire qu'elle jouit du bien jusqu'à sa mort

[citation]D'autre part, mon ex-époux ayant acheté la maison lorsque nous étions ensemble, c'est-à-dire qu'elle lui appartient en bien propre, on m'a laissé entendre que, dans ces conditions, même s'il n'avait pas fini de payer les crédits de cette maison (ce qui était le cas), sa nouvelle femme n'hériterait de RIEN DU TOUT,[/citation] non, les lois ont changé.

LA succession d'un conjoint est composée de sa part de la communauté et de ses biens propres.

Ce que vous décrivez fait que la maison est un bien propre de l'époux (mais il devra récompense à la communauté, ie indemniser la communauté pour tout ce qu'elle a versé pour rembourser le crédit durant le mariage et les dépenses d'amélioration du bien)

Par **CORATINE**, le **20/07/2011** à **15:31**

Donc, il est évident qu'il est plus intéressant de choisir 25% en PP et 75% en usufruit? Car, sinon, elle n'aurait rien en propriété???. Si elle souhaite vendre la maison, mes enfants pourront-ils s'y opposer?

Par **Domil**, le **20/07/2011** à **15:37**

ça dépend, on prend aussi en compte des tas de choses pour faire son choix. Certaines fois c'est plus avantageux de prendre la totalité en usufruit.

De toute façon, les enfants auront une part en nue-propiété donc elle devra avoir leur accord pour vendre. S'ils refusent, ça peut se finir en justice (nul n'est tenu de rester dans l'indivision). Si elle n'a aucune part en propriété, juste l'usufruit, elle pourra exiger la conversion de son usufruit en capital en sus de la récompense qu'elle doit éventuellement avoir

Par **CORATINE**, le **20/07/2011** à **16:48**

Je vous remercie beaucoup pour toutes ces informations et surtout pour votre disponibilité. Si j'ai une autre question, je me permettrai de vous la poser également. Merci. Cordialement.

Par **thiebot**, le **12/01/2014** à **17:21**

bonjour

à ce jour ma mère veut me désériter et donner mes biens et argent à la croix rouge , en a-t-elle le droit ?

notre patrimoine est difficile à comprendre car nous n'avons jamais été mises au courant ma soeur et moi de la succession alors que nos frères le sont

En effet en 1961 j'ai perdu mon père suite à un accident seul de voiture dcd sur le coup ; frères 2 blessés : mon papa était commerçant boucher et travaillait avec notre mère ; donc notre mère est restait veuve à 36 ans avec 6 enfants de 12 à 3 ans ;dur labeur pour une femme je le conçoit et beaucoup de mérite que ces enfants aient tous eux une situation ; mais qu'elle maitresse femme ; entre temps ; l'année suivante j'ai perdu mon grand-père paternel et de son côté il avait dû faire les parts pour ses enfants (5) je ne sais si celà a été fait pendant que mon papa était encore en vie ou après ;néanmoins il a hérité d'une maison à deux étages plus une partie mansardée partagée entre lui et sa soeur ainée à ce jour dcd et des champs que j'ignorais que ma mère louait à son plus jeune frère et à ce jour vendus alors que je supposais ces champs être côté maternel et non côté paternel

nous n'avons jamais été averties nous les filles de quoi que ce soit et à ce jour pour des conflits que je trouve bénins ;elle veut me désériter

ce que je ne comprends pas ;les champs qui ont été vendus côté paternel en avait-elle le droit sans notre consentement ;nous étions à cette époque majeur;

De plus la maison en partage (en 2)elle vit actuellement dedans depuis les années 1973;1974 ; a-t-elle le droit de me désériter du bien côté paternel

je ne peux vous dire sous quel régime ils se sont mariés

De plus de l'argent a aidé a acheté des appartements qui à ce jour sont vendus ;de quel argent s'agissait-il?

Quant aux boucheries d'abord aunay-sur-odon,;cormolain et condé-sur-noireau ont du être acheté en commun , la dernière celle de condé-sur-noireau à été vendue courant 1972;1974; est-elle vraiment dans ses droits ?

Pour la maison elle y reste le temps de son vivant et de son autonomie

J'avoue que je suis dépassée par tous ces problèmes et ne sait comment réagir et que faire .

j'attends beaucoup de vos conseils

avec tous mes remerciements

Mme thiebot (si engagements de frais ou d'honoraires inutile de répondre , je me renseignerais ailleurs

Par **domat**, le **12/01/2014** à **20:31**

bjr,

un père ou une mère ne peut pas déshériter ses enfants qui sont héritiers réservataires ce qui signifie qu'un enfant doit recevoir au minimum sa part réservataire fonction du nombre d'enfant.

en principe au décès de votre père, votre mère a pu hérité de son mari mais ses enfants ont obligatoirement hérité de leur père.

les biens dont vous étiez partiellement propriétaires, n'ont pu être vendu qu'avec votre accord ou si vous étiez mineur avec l'accord du juge des tutelles.

vous devriez demander des explications au notaire qui a traité de la succession de votre père ainsi que de la vente des biens.

cdt

Par **louloute2401**, le **27/03/2014** à **16:17**

bonjour. mon père a acheté un bien immobilier en 1985. il s'est marié en 1991 puis a divorcé en 1994. pas de contrat de mariage. il vient de décéder. son ex femme a t elle l'usufruit de ce bien immobilier ?