



Nue-propriété , succession

Par **Casa66**, le **29/11/2024** à **20:21**

Bonjour,

Mon père âgé de 96 ans, veuf à fait une donation en nue-propriété en 1996 de sa maison à ma sœur et moi. Il est usufruitier. Ma sœur est décédée début 2024 sans descendance. Je suis aujourd'hui le seul héritier.

Mon père est actuellement en ephad . Sa maison est inoccupée et notre crainte est qu'elle soit squattée. Mon père souhaite que j' habite dans la maison familiale qui est très vétuste. Je voudrais faire des travaux de confort.

Mes questions:

Puis- je engager des travaux de rénovations ?

Au décès de mon père, les droits de succession seront t-ils calculés sur la valeur de la maison rénovée ? Les factures des travaux seront - elles prises en compte pour la baisse des droits de succession ? 50000€ environ de travaux.

La venue d' un hussier est - elle nécessaire pour constater l' état de la maison avant travaux ? Nous sommes nue-propriété avec ma sœur qui est aujourd'hui malheureusement décédée. Comment se passe la succession ?

Merci pour vos réponses

Christian.

Par **Rambotte**, le **30/11/2024** à **09:54**

Bonjour.

[quote]

Je suis aujourd'hui le seul héritier.

[/quote]

De qui ?

[quote]

Comment se passe la succession ?

[/quote]

Laquelle ? Il y a deux successions, une ouverte, et une à venir.

Si votre soeur était célibataire et n'avait pas de descendants, il y a deux héritiers : votre père pour un quart, et vous pour trois quarts.

Votre père redevient propriétaire de 1/8 de maison (1/4 de la moitié qui fut donnée à votre soeur). Mais votre père peut renoncer à la succession de sa fille, s'il est en capacité de le faire.

Si votre soeur avait une descendance, vous ne serez pas le seul héritier de votre père.

Si votre soeur n'en avait pas, mais avait un conjoint survivant, votre père est héritier pour un quart de sa succession, et votre beau-frère pour le reste.

Dans tous les cas, vous n'êtes plus le seul nu-propriétaire de la maison.

Par **Casa66**, le **30/11/2024** à **10:20**

Bonjour, ma sœur n' a pas de conjoint, pas d' enfant .

Mon père avait fait la donation en 1996 de sa maison a ses 2 enfants. Aujourd'hui je suis son seul enfant, ma mère est décédée .Mon père est usufruitier.

Ma 2ème question était : puis- je engager des travaux de rénovation ? La maison étant vétuste. Ces travaux se montant à environ 50 000€ , seront- ils pris en compte pour la valeur finale de la succession ?

Merci

Par **Rambotte**, le **30/11/2024** à **10:51**

Nous avons compris que c'est cette maison qui a été donnée en indivision (avec réserve d'usufruit) à vous et à votre sœur.

[quote]

ma sœur n' a pas de conjoint, pas d' enfant

[/quote]

Donc votre père est héritier pour un quart de votre soeur (et vous pour 3/4), à moins qu'il ait renoncé à la succession de sa fille, et la maison est donc en indivision sur la nue-propriété, 1/8 pour votre père et 7/8 pour vous.

Si vous faites des travaux d'amélioration, vous allez hériter de 1/8 de la maison améliorée (la succession ne concernera pas vos 7/8 de maison). Pour éviter que l'actif successoral contienne la plus-value sur 1/8 de la maison, il faudrait tenir compte d'une créance que vous

avez contre l'indivision :

[quote]

Article 815-13 alinéa 1er

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

[/quote]

Après, la plus-value sur 1/8 ne sera peut-être pas énorme, et donc la succession de votre père ne sera peut-être pas taxable.

De quoi est propriétaire votre père actuellement ?

Par **Casa66**, le 30/11/2024 à 12:00

Mon père est propriétaire de sa maison en usufruit

Par **youris**, le 30/11/2024 à 12:07

bonjour,

qui a hérité de votre sœur décédée, en particulier des droits indivis de nue-propriété qu'elle possédait dans la maison ?

Salutations

Par **Rambotte**, le 30/11/2024 à 12:46

En absence de testament de votre sœur, et en absence de renonciation de votre père à la succession de votre sœur, votre père a hérité d'un quart de la succession de votre père sœur, donc d'un quart de la part de propriété de votre sœur. Il n'est plus uniquement usufruitier, mais un peu propriétaire.

[quote]

Mon père est propriétaire de sa maison en usufruit

[/quote]

L'expression est impropre. L'usufruit n'est pas une part de propriété. Votre père est usufruitier de votre maison. Et donc maintenant, il est probable qu'il en soit un peu propriétaire.

Par **Casa66**, le **30/11/2024** à **14:30**

Merci infiniment pour vos renseignements.