



## Compte d'usufruitier

-----  
Par RS92

Bonjour,

Avec ma mère nous vendons un appartement dont je suis nu propriétaire et elle usufruitière. Le notaire me conseille d'ouvrir un compte d'usufruitier à la banque pour y mettre la part d'usufruit de ma mère, ce qui fut fait (non sans mal car 90% des banques ne savent pas ce que c'est). 2 questions :

1/ quel est l'avantage réel de ce type de compte sachant que de toute façon l'usufruit est enregistré par le notaire et par conséquent il ne sera pas imposé au décès?

2/L'ouverture du compte d'usufruitier se traduit par 2 comptes, un pour la somme et l'autre pour les produits de la somme (les produits de l'usufruit revenant à l'usufruitier). Je ne comprends pas pourquoi c'est moi qui ait la main sur le compte dépositaire de la somme. Est-ce normal? Ca reste quand même ma mère qui a l'usufruit et là tel que c'est fait, elle ne peut pas disposer de la somme sans passer par moi.

Merci pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est incompréhensible en effet.

Quand vous vendez, vous recevez la somme qui correspond à la valeur de la nu-propriété et votre mère la somme qui représente la valeur de l'usufruit.  
Ensuite ce sont juste des sommes d'argent...  
Chacun est propriétaire de ces/ses liquidités et il n'y a plus lieu de distinguer nu-propriété et usufruit.

Reposez la question au notaire....

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Ca ressemble à un report de l'usufruit sur le prix de vente avec placement du capital : il y a un compte sur lequel sera bloqué le capital (le prix de vente), et compte sur lequel seront déposés les intérêts que votre mère pourra dépenser à sa guise.

Alors pourquoi le notaire vous demande ça, en revanche...

Classiquement, ça se passe comme décrit par Yaspasdequoi.

Mais l'usufruitier et le nu-propriété peuvent s'entendre pour reporter l'usufruit sur le prix de vente... et pour empêcher l'usufruitier de dépenser le capital, le nu-propriété peut exiger qu'il soit placé sur un compte bloqué.

Autre hypothèse : vous et votre mère avez reçu ce bien d'une personne qui a imposé dans l'acte de donation ou son testament qu'en cas de vente l'usufruit soit reporté sur le prix de vente.

Vous voudriez que ça aboutisse à quel résultat : laisser la jouissance de toute la somme à votre mère, que chacun reparte avec sa part... ?

-----  
Par RS92

En réponse à yapasdequoi.

Merci, on est d'accord c'est incompréhensible. Le notaire vient de prendre sa retraite. Et le "petit jeune" qui le remplace est incapable de me fournir une explication cohérente. Il dit que les banquiers ne font plus leur boulot, que c'est à voir avec eux. Quant à l'autre petit jeune à la banque qui se cache derrière une étiquette "conseiller financier", je lui parlerais de la vie sur mars, ce serait pareil. C'est pour cela que j'ai posé cette question, essayer d'y voir clair.

-----  
Par LaChaumerande

Bonsoir

Cette histoire est étrange. Ces 2 dernières années j'ai vendu plusieurs biens, en tant qu'usufruitière ou nue propriétaire. Jamais entendu parler de ça.

Pour la maison dont j'étais nue propriétaire après le décès de mon père, ma mère, usufruitière, était sous tutelle et la juge qui a autorisé la vente n'a jamais évoqué l'ouverture d'un compte particulier. Et les tutelles sont très contrôlées.

Sauf hypothèses évoquées par Isadore, je ne comprends pas plus que "le petit jeune à la banque" ;-))

À mon avis le "petit jeune" notaire fait du zèle. Mais ce n'est qu'un avis.

Demandez au notaire de vous coucher les explications par écrit, pour peu que ce soit un peu compliqué vous risquez d'avoir tout oublié en sortant de son étude. Cela m'est arrivé pour un cas complexe de succession.

-----  
Par ESP

Bonjour

Adressez vous à la chambre départementale des notaires, vous trouverez les informations qu'il vous faut.

Personnellement, je ne connais et n'ai pratiqué que la répétition du produit de la vente aux 2 parties, la remise du total dans les mains de l'usufruitier, dans le cadre d'un quasi-usufruit. Ou le placement de l'intégralité sur un compte collectif, dit "nue- propriété/ usufruit, dont les intérêts ou dividendes sont versés à l'usufruitier. Ce que certaines compagnies d'assurance acceptent également sous forme d'assurance-vie.

-----  
Par Isadore

Dans le milieu bancaire on appelle parfois cela un "compte démembré", soit on fonctionne avec deux comptes, soit avec un système de "poches" comme sur un PEA (une pour le capital, l'autre pour les intérêts). C'est peut-être ce que Mark appelle un compte "nue-propriété / usufruit" ? Pour tout dire, je ne connais que la théorie, je n'ai jamais vu ça en vrai.

A mon avis, le "petit jeune banquier", on ne peut pas lui reprocher d'ignorer ce truc. La remarque du notaire, concernant cette affaire, est gonflée.

-----  
Par RS92

Je crois que je ne réponds pas assez vite à cette avalanche de messages. :-)

En réponse à Isadore, son premier message.

« Ca ressemble à un report de l'usufruit sur le prix de vente avec placement du capital »

Je ne sais pas ce que c'est, mais je suis sûr que cela n'a pas été évoqué avec le notaire.

« il y a un compte sur lequel sera bloqué le capital (le prix de vente), et compte sur lequel seront déposés les intérêts que votre mère pourra dépenser à sa guise. »

Il y a bien un compte sur lequel se trouve le capital (part d'usufruit de ma mère), mais il n'est pas bloqué et j'ai la main dessus. Le deuxième compte est à la main de ma mère et oui les bénéfices vont automatiquement dessus. J'ai acheté des actions et les coupons sont tombés sur le compte de ma mère. Elle a dû aussi payer les droits de garde d'ailleurs.

« Alors pourquoi le notaire vous demande ça, en revanche... »

On est d'accord c'est une bonne question

« Mais l'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent s'entendre pour reporter l'usufruit sur le prix de vente... »

Si vous pouviez m'expliquer en quoi cela consiste ?

«et pour empêcher l'usufruitier de dépenser le capital, le nu-proprétaire peut exiger qu'il soit placé sur un compte bloqué »

Aucune demande de ce type n'a été faite.

« Autre hypothèse : vous et votre mère avez reçu ce bien d'une personne qui a imposé dans l'acte de donation ou son testament qu'en cas de vente l'usufruit soit reporté sur le prix de vente. »

Non plus, c'est issu d'un héritage, sans testament.

« Vous voudriez que ça aboutisse à quel résultat : laisser la jouissance de toute la somme à votre mère, que chacun reparte avec sa part... ? »

C'est la question la plus importante, merci de l'avoir posée. J'ai déjà eu ma part, on ne parle là que de la part de ma mère. En fait avec l'ouverture de ce compte je me retrouve avec une banque de plus (c'est la seule qui a accepté d'ouvrir ce type de compte) dont je n'avais pas besoin. Cette banque a des tarifs élevés, ne propose pas de placements intéressants et des frais de courtage élevés. Donc j'aimerais fermer ce compte et virer l'argent sur le compte de ma mère. Mais je ne voudrais pas avoir de problème lorsque ma mère décèdera, du genre on repasse par la case droits de succession.

-----  
Par yapasdequoi

Vous êtes donc libre de fermer ce compte puisque à la fois le capital et les dividendes appartiennent à votre mère et lui reviennent.

Lors de son décès ce qui en restera entrera dans sa succession, pourquoi pensez-vous qu'il puisse en être autrement ? Ce n'est plus un "usufruit", c'est une somme d'argent....

-----  
Par Isadore

Si vous pouviez m'expliquer en quoi cela consiste ?

C'est assez simple : A est usufruitier d'une maison, B nu-proprétaire. La maison est vendue. A et B s'entendent pour reporter l'usufruit sur le prix de vente. On crée donc une situation de quasi-usufruit : A aura la jouissance de la somme issue du prix de vente de son vivant. Au décès de A, B a une créance contre la succession à hauteur du prix de vente.

En option, B peut exiger le placement du capital sur un compte bloqué afin d'être sûr que A ne dépensera pas tout. De sorte que A ne touche que les intérêts. Parce que B ne récupère son argent au décès de A que si A a laissé un patrimoine suffisant.

J'ai déjà eu ma part, on ne parle là que de la part de ma mère.

Vous voulez dire que vous avez empêché la somme correspondant à la valeur de votre nue-proprété, et que le notaire vous a fait placer la somme correspondant à la valeur de l'usufruit sur un compte bloqué ?

Si oui, non seulement c'est un conseil idiot, mais en plus c'est illégal. Dans le cas où chacun repart avec sa part, l'ancien nu-proprétaire n'a évidemment aucun droit de regard sur la manière dont l'ancien usufruitier utilise son argent.

Si on ne démembre pas la somme issue de la vente, chaque partie est la seule unique propriétaire de sa part.

Ou nous avons mal compris la situation ?

-----  
Par ESP

Si vous avez reçu la valeur de la N.P et votre mère celle de l'usufruit, il n'y a rien de particulier à faire

Cela vous appartient à chacun en pleine propriété.

-----  
Par yapasdequoi

C'était ma compréhension initiale.... Peut-être simpliste ? Ou alors il manque une info.

-----  
Par ESP

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Pouvez-vous nous confirmer le sort du prix de vente ?

Quel % du prix de vente vous avez perçu sur votre compte personnel préexistant ?

Quel % du prix de vente votre mère a perçu sur son compte personnel préexistant ?

Quel % du prix de vente a été placé sur le compte créé spécialement ?

Normalement, il y a trois possibilités :

1) Celle prévue par défaut par la loi (article 621 alinéa 1er du code civil) :

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

Vous recevez la pleine propriété d'une somme d'argent correspondant à la valeur de votre nue-propiété ;

Votre mère reçoit la pleine propriété d'une somme d'argent correspondant à la valeur de son usufruit.

C'est bien entendu la solution la plus simple à privilégier.

2) Report de l'usufruit sur le prix en tant que quasi-usufruit

L'usufruit sur une somme d'argent s'appelle le quasi-usufruit, c'est le droit de dépenser cet argent charge à vous le restituer à son décès.

Votre mère récupère l'intégralité du prix de vente, et doit vous le rembourser à son décès.

Cette solution nécessite obligatoirement\* une convention de quasi-usufruit, car étant héritier de l'usufruitière, cette restitution ne peut se réaliser concrètement que par la mise au passif de sa succession, dans la déclaration de succession, la somme qu'elle avait reçue en quasi-usufruit.

Or fiscalement, l'argent dont elle avait l'usufruit est fiscalement réputé lui appartenir en pleine propriété, sauf preuve contraire. La convention permet d'apporter la preuve autorisant de porter ce montant au passif de sa succession (diminuant les droits de succession à payer).

A mon avis, c'est la solution la plus lourde, avec des frais pour la rédaction de la convention.

\* sauf si vous renoncez à sa succession, vous n'êtes plus héritier, mais vous restez son créancier (donc créancier de sa succession, qui sera composée des nouveaux héritiers suite à votre renonciation)

3) Report de l'usufruit sur le prix avec placement sur un compte démembré (nue-propiété / usufruit) (rapportant des revenus).

C'est l'intégralité du prix de vente qui doit être placé, pas seulement sa part du prix correspondant à l'usufruit ! Puisque l'idée, c'est de remplacer l'usufruit sur le bien par l'usufruit sur ce en quoi le bien s'est subrogé, à savoir le prix de vente.

Le capital vous appartient (en nue-propiété) (comme la maison vous appartenait en nue-propiété).

Votre mère usufruitière perçoit les revenus de cet argent, puisqu'elle est usufruitière du capital. Mais elle ne doit pas entamer le capital. A son décès, l'usufruit sur le compte s'éteint et vous récupérez le capital vous appartenant.

Ce qui ne va pas dans votre premier message, c'est ceci :

ouvrir un compte d'usufruitier à la banque pour y mettre la part d'usufruit de ma mère

Cela n'a aucun sens...

Notez que si c'est qu'une fraction du bien qui était démembré (par exemple votre mère pleine propriétaire d'un moitié\* du bien du couple de vos parents, et usufruitière de l'autre moitié du bien dont vous avez hérité en nue-propiété), votre mère doit percevoir la fraction du prix correspondant à sa part de pleine propriété, et les solutions 1, 2 et 3 ne concernent que la fraction du prix correspondant à la fraction du bien dont elle avait l'usufruit.

\* ou d'autres proportions suite à donation entre époux

-----  
Par RS92

Bonjour, merci à toutes et tous pour vos messages et vos éclairages.

Comme toute information paraît importante dans cette affaire, je reprends l'histoire avec plus de détails (ordre chronologique).

1/ Mes parents se séparent sans divorcer (séparation de corps et biens)

2/ Mon père s'achète un appartement résidence secondaire

3/ Mon père décède accidentellement

4/ Il n'y a ni testament, ni dispositions particulières

5/ Ma mère prend l'usufruit des biens de mon père et je deviens nu-propiétaire (je suis enfant unique), dont l'appartement du point 2/

6/ Au passage les droits de succession sont réglés

7/ Quelques mois plus tard, nous décidons d'un commun accord de vendre l'appartement.

8/ pas de report de l'usufruit sur le prix, avec ou sans placement.

9/ Ma mère ayant plus de 81 ans, je reçois 80% de la somme (sur mon compte personnel) et le notaire me conseille fortement d'ouvrir un compte d'usufruitier pour y mettre les 20% de ma mère.

10/ J'ouvre ce compte, je découvre que ça se traduit par un compte à mon nom sur lequel partent les 20% de ma mère (somme bien évidemment virée sur ce compte directement par le notaire) et un compte au nom de ma mère sur lequel arrivent les coupons des actions que j'ai achetées.

Voilà, on en est arrivé au point de départ de ma question : intérêt de ce compte? pourquoi ai-je la main sur la part de ma mère?

Je vois aussi que certains ici considèrent que l'argent est bloqué sur ce compte. En fait je ne sais pas. Je n'ai pas essayé de virer cet argent ailleurs, le but n'étant pas de voler ma mère. Par contre j'ai pu acheter des actions avec l'argent de ce compte sans avoir besoin de l'accord écrit de ma mère (en fait il n'y a aucune vérification).

-----  
Par LaChaumerande

J'ouvre ce compte, je découvre que ça se traduit par un compte à mon nom sur lequel partent les 20% de ma mère (somme bien évidemment virée sur ce compte directement par le notaire) et un compte au nom de ma mère sur lequel arrivent les coupons des actions que j'ai achetées.

Simple erreur matérielle de la comptabilité qui a inversé les virements ?

Il devient urgent d'obtenir un rdv pour éclaircir cette affaire et pour que ce soit lui qui vous explique comment résoudre ce problème.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Au vu de ce que vous décrivez, vous avez raison : cet argent est à votre mère, il n'aurait pas dû finir sur un compte à votre nom sans sa permission écrite.

Compte visiblement sans intérêt (vous dites que ça coûte cher et que ça rapporte peu). Légalement, cet argent doit être restitué à votre mère. Sauf incompréhension de votre part, je ne vois absolument aucune raison pour laquelle le notaire vous aurait fait placer sur un compte à vous de l'argent qui n'est pas à vous. C'est évidemment illégal, et s'il a bien donné ce conseil :

-----  
Par Rambotte

Effectivement, si vous avez perçu 80% du prix de vente sur votre compte personnel, votre mère aurait dû percevoir 20% du prix de vente sur son compte personnel.

Toute solution de report de l'usufruit sur le prix aurait dû concerner 100% du prix.

Maintenant, dans l'opération effectuée concernant 20% du prix (au lieu de 100%), ce n'est pas clair, j'essaie de deviner.

J'ouvre ce compte, je découvre que ça se traduit par un compte à mon nom sur lequel partent les 20% de ma mère (somme bien évidemment virée sur ce compte directement par le notaire) et un compte au nom de ma mère sur lequel arrivent les coupons des actions que j'ai achetées

Dans ce produit bancaire financier, il doit y avoir un compte-espèces à votre nom (puisque vous êtes le nu-propriétaire de l'argent, dans l'hypothèse report de l'usufruit), destiné à recueillir l'argent soumis à usufruit et investi (ici les 20% alors que ça aurait dû être 100%).

Ce compte espèces a été vidé lors de l'achat des titres : vous avez un compte-titre à votre nom (puisque vous êtes le nu-propriétaire des titres soumis à usufruit) détenant les actions achetées. Ce compte est bloqué, vous ne pouvez pas vendre les titres, tant que votre mère est vivante (ou avec son accord).

Un compte espèces au nom de votre mère usufruitière a été ouvert pour recueillir les dividendes (les coupons détachés), les revenus étant dus à l'usufruitière.

Donc tout est normal concernant le produit financier demandé et la désignation des comptes, dans un contexte de démembrement.

Ce qui est anormal, c'est le montant versé qui aurait dû être de 100% si votre décision avait été de reporter l'usufruit sur le prix sous forme de produit démembré.

Et ce qui est une erreur fondamentale du notaire, c'est d'avoir préconisé un compte démembré ne devant recueillir que la valeur de l'usufruit. Il a fait un doux mélange de deux solutions divergentes : partage du prix 80%/20%, et report de l'usufruit sur 100% du prix !

Pour corriger, je ne vois pas trop d'action en annulation de la souscription du produit, qui reviendrait à l'état antérieur (et la banque n'est pas en faute). Il s'agirait donc de clôturer le produit financier, et de restituer à votre mère ce qu'il en sortira. Il se peut que les 20% investis ne se retrouveront pas, ce sera un préjudice ayant pour cause l'erreur du notaire (mais vous auriez aussi pu vous poser des questions sur la souscription du produit).

-----  
Par RS92

En réponse à Isadore :

C'est évidemment illégal, et s'il a bien donné ce conseil :

Avant la vente de cet appartement, je ne savais pas que ce type de compte existait. Et vu la galère pour ouvrir le compte, je m'en serais bien passé. Donc oui c'est bien le notaire qui m'a dit de faire ça.

-----  
Par yapasdequoi

Si vous voulez faire un recours contre lui, il faudra prouver qu'il vous a conseillé ce montage ahurissant. L'a-t-il fait par écrit ? Sinon il va nier ....

-----  
Par Isadore

Je n'en doute pas vu votre récit, c'est juste que j'ai du mal à comprendre comment un notaire peut conseiller à client de bloquer de l'argent qui n'est pas à lui sur un compte à son nom.

De la part d'un notaire, c'est une faute proprement monumentale, il vous aurait littéralement conseillé de piquer l'argent de votre mère. Ce n'est pas une simple erreur d'inattention qui peut arriver à tout le monde.

-----  
Par LaChaumerande

Je crois que nous arrivons tous à la même conclusion, une erreur du notaire, d'autant plus flagrante que la différence entre les 20% d'usufruit et les 80% de nue-propriété est vraiment énorme.

D'accord avec yapadequoi.

Je crois que vous ne pouvez pas agir contre ce conseil s'il vous a été délivré verbalement (absence de preuve), en revanche l'inversion des virements, c'est à lui de se débrouiller.

-----  
Par Rambotte

comment un notaire peut conseiller à client de bloquer de l'argent qui n'est pas à lui sur un compte à son nom

Je ne pense pas que le notaire ait eu conscience de cela. Je pense qu'il a tout mélangé, entre les solutions possibles, dont il n'a pas profonde connaissance, et je pense qu'il a cru que l'argent soumis à usufruit, dans une solution de report, c'étaient les 20% !

C'est évidemment une grosse faute professionnelle d'incompétence, de celui qui n'a rien compris au schmilblick.

Concernant la banque, deux possibilités.

Soit finalement la solutions du report de l'usufruit sur le prix, sous forme de démembrement, vous convient à tous les deux. Alors vous devez injecter aussi vos 80% dans le produit financier souscrit. Les 100% du prix, convertis en titres, seront à votre nom, bloqués, et votre mère usufruitière percevra les revenus de ces valeurs mobilières.

Soit c'est bien la répartition du prix que vous voulez, alors il faut clôturer ce produit financier, par la vente des titres et actions (vous et votre mère devez intervenir dans cette demande, vous pouvez expliquer lors d'un rendez-vous avec votre conseiller financier l'erreur du notaire ayant conduit à votre demande d'ouverture), et récupérer les fonds (la banque dispatchera peut-être entre vous et votre mère ?).

En fonction du total récupéré, qui doit intégralement revenir à votre mère, total qui pourra dépendre, des frais et prélèvements, et de la valeur des titres lors de leur revente, vous pourrez analyser si vous récupérez les 20% placés. La différence sera un préjudice dont vous pourrez tenter d'obtenir réparation à l'amiable, le notaire faisant jouer sa responsabilité civile professionnelle.

-----  
Par RS92

Encore merci à tout le monde d'essayer de dépatouiller mon histoire. J'ai maintenant la certitude qu'il y a un truc qui cloche! J'ai demandé un rendez-vous à la banque avec un expert en compte démembrés pour voir ce qu'il me propose pour fermer ce compte.

-----  
Par RS92

Je lis et relis vos messages pour essayer de ne pas passer à côté de quelque chose.

Rambotte, vous avez écrit :

"Dans ce produit bancaire financier, il doit y avoir un compte-espèces à votre nom (puisque vous êtes le nu-proprétaire de l'argent, dans l'hypothèse report de l'usufruit), destiné à recueillir l'argent soumis à usufruit et investi (ici les 20% alors que ça aurait dû être 100%).

Ce compte espèces a été vidé lors de l'achat des titres : vous avez un compte-titre à votre nom (puisque vous êtes le nu-proprétaire des titres soumis à usufruit) détenant les actions achetées. Ce compte est bloqué, vous ne pouvez pas vendre les titres, tant que votre mère est vivante (ou avec son accord)."

Ca ne fonctionne pas exactement comme ça de ce que je constate. Quand j'ai ouvert le compte, la banque ne m'a pas présenté la chose comme un produit financier mais comme un compte ordinaire, il n'y avait pas de compte titres associé, c'est moi qui ai demandé l'ouverture du compte titre à postériori car sinon je ne pouvais que regarder l'argent dormir.

Après je n'ai pas vidé le compte pour acheter des actions. J'ai acheté des actions et j'ai laissé des liquidités. Je n'ai pas besoin non plus de l'autorisation de ma mère pour vendre des actions a priori. J'ai pu placer des ordres seuils pour protégé l'investissement en me connectant simplement à l'interface bourse en ligne et les ordres sont en attente d'exécution (les seuils à la baisse n'ayant pas été franchis).

-----  
Par RS92

Pour ce qui est du recours envers le notaire, pour l'instant il n'y a pas de casse dans le sens où il y a plutôt un gain en capital grâce aux actions. Donc je vais m'épargner une procédure qui peut s'avérer longue et fastidieuse.

-----  
Par Rambotte

Quand j'ai ouvert le compte, la banque ne m'a pas présenté la chose comme un produit financier mais comme un compte ordinaire

Donc un compte bancaire ordinaire, ne pouvant contenir que des euros, c'est bien ça ?

Dans ce cas, il suffisait que ce compte bancaire soit ouvert au nom de votre mère, et elle utilisait cet argent comme bon lui semblait. Tout aurait été terminé, elle aurait bien été pleine propriétaire de ses 20% du prix de vente.

c'est moi qui ai demandé l'ouverture du compte titre a posteriori car sinon je ne pouvais que regarder l'argent dormir.

Dans ce cas, pour la bonne gestion des biens de votre mère, et pour éviter que cet argent ne dorme, il était effectivement possible de souscrire tout produit financier, toujours au nom de votre mère, en pleine propriété de votre mère.

Mais avec son argent, pas le vôtre, et avec son accord (vous n'êtes que son conseiller et son gestionnaire).

Après je n'ai pas vidé le compte pour acheter des actions. J'ai acheté des actions et j'ai laissé des liquidités.

Mais finalement, le compte ordinaire cité plus haut contient toujours les 20% du prix, que vous avez laissées sur ce compte ? Argent qui continue de dormir, alors ?

Donc vous avez acheté des actions avec votre argent ? En les mettant à tort sur un compte titre démembré, au lieu que ce soit à votre seul nom.

Vraiment, tout n'est pas clair.

Il faudrait partir du montant du prix de vente, et désigner les mouvements bancaires.

Par exemple (si le début de l'histoire est ainsi) :

- prix de vente 100000?
- le notaire a viré mes 80000? sur mon compte ordinaire personnel CO1 ouvert à mon nom dans la banque B1
- j'ai ouvert (au nom de XXXXX) un nouveau compte bancaire ordinaire CO2 dans la banque B2, sur lequel le notaire a viré 20000?
- j'ai ouvert (au nom de YYYY) un nouveau compte-titre CT3 dans la banque B2, sur lequel j'ai investi ZZZZ? issus de ????
- etc...

-----  
Par RS92

Dans tous les messages, il y en a encore un de yapasdequoi qui me pose question par rapport aux droits de succession:

"Vous êtes donc libre de fermer ce compte puisque à la fois le capital et les dividendes appartiennent à votre mère et lui reviennent.

Lors de son décès ce qui en restera entrera dans sa succession, pourquoi pensez-vous qu'il puisse en être autrement ? Ce n'est plus un "usufruit", c'est une somme d'argent...."

Si l'on reprend mon histoire et que l'on considère que l'on ne vend pas l'appartement, on est bien d'accord qu'au décès de ma mère, l'usufruit tombe et je deviens dès l'instant même propriétaire de l'appartement sans droit de succession à payer (déjà payés lors de la succession de mon père)?

Alors dans le cas qui nous concerne où l'on vend l'appartement, j'ai récupéré 80% du prix sans droit de succession à payer et j'avais compris de mon notaire (oui d'accord on peut se poser des questions sur ce qu'il dit :- ) ) qu'au décès de ma mère il n'y aurait pas de droit de succession à payer sur la somme des 20% qu'elle a reçu au titre de l'usufruit (si la somme n'a pas été dépensée entre temps bien sûr). Et ça me paraît logique. Car sinon ça voudrait dire qu'en vendant l'appartement on serait lésé d'un point de vue impôts par rapport à ceux qui ne vendent pas. Mais Yapasdequoi je comprends que vous n'êtes pas d'accord avec ça. Ou ai-je mal compris?

-----  
Par yapasdequoi

En effet, ceci me semble discutable.

Lors de la vente de l'appartement, le démembrement a disparu, puisqu'on a compris dans le fil de cette discussion qu'il n'a pas été reporté sur les liquidités obtenues suite à la vente.  
Votre mère a reçu une somme en euros (les 20%) et vous aussi (les 80%).

Le capital de votre mère sera considéré lors de sa succession pour ce qu'il est à ce moment là: des liquidités en euros (et plus un usufruit)

-----  
Par RS92

Rambothe, je vais essayer d'être plus clair (sommes fictives of course).

- 1/Vente de l'appartement -> 100?
- 2/Demande à la banque d'ouverture d'un compte d'usufruitier => se traduit par deux comptes ordinaires en euros, C1 à mon nom et C2 au nom de ma mère.
- 3/information envoyée au notaire comme quoi le compte d'usufruitier est créé avec les détails du compte (dans les faits, les rib des 2 comptes)
- 4/ Le notaire virent 80? sur mon compte perso et 20? sur le compte C1
- 5/ Je demande à la banque à pouvoir placer l'argent qui se trouve sur le compte C1. Ils me disent qu'il faut ouvrir un compte titre T1 qui sera lié au compte C1 (certaines banques ouvrent un compte espèce séparé avec l'ouverture d'un compte titre, mais là ce n'est pas le cas). On me dit que T1 sera aussi lié à C2 pour les plus-values. -> compte T1 ouvert
- 6/ je prends 8? du compte C1 et j'achete avec des actions qui se retrouvent sur le compte T1. Ma mère est au courant, mais je n'ai nul besoin de sa signature pour placer l'ordre. Il reste 12? sur le compte C1
- 7/ Je protège mon investissement en plaçant des ordres de vente à seuil de déclenchement. Et encore une fois pas besoin de ma mère pour placer ces ordres de bourse. ->je peux vendre sans elle, les actions ne sont pas bloquées.
- 8/Quand les coupons sont détachés des actions, ces coupons arrivent directement sur le compte C2 qui passe de 0? à 1?.
- 9/ Les actions ont pris de la valeur et T1 vaut maintenant 9?

Voilà, j'espère que c'est plus clair. Le but est de vous partager ce que je sais du fonctionnement de ce compte



d'usufruitier qui me paraît plus permissif que ceux que vous décrivez.

-----  
Par Rambotte

Lors de la vente, votre mère a converti l'usufruit sur l'appartement en une somme d'argent en pleine propriété, cette somme, si elle ne la dépense pas, fera partie de son actif successoral dont vous hériterez.

Si vous aviez déposé l'intégralité du prix de vente sur un compte démembré, vous auriez été nu-proprétaire du compte, et vous auriez récupéré la pleine propriété du compte à son décès, par extinction de l'usufruit.

Sauf que votre notaire a mélangé deux types de sort du prix de vente, et s'est imaginé à tort démembrer la somme d'argent devant revenir en pleine propriété à votre mère dans le contexte d'un partage du prix : il dit que cette somme d'argent vous appartient en nue-proprété, et que votre mère en a l'usufruit. Dans le contexte de cette erreur, il est logique qu'il dise que vous n'aurez pas de droits de succession.

-----  
Par Rambotte

Bon, maintenant, c'est plus clair.

Tous les montants sur C1, C2 et les titres sur T1 sont censés appartenir à votre mère en pleine propriété. On pourrait garder C2 qui est déjà au nom de votre mère, vendre les titres de T1 pour mettre le produit de la vente sur C1 et C2 (laisser la banque dispatcher le produit de la vente selon les plus-values), clore T1, puis verser le solde de C1 sur C2, puis clore C1.

Après, si vous voulez mieux gérer et optimiser l'argent de votre sur C2, ouvrir un compte titre T2 au nom de votre mère, associé à T2.

A moins qu'il soit possible de changer le titulaire de T1 et de C1, mais je doute.

-----  
Par RS92

Sauf que votre notaire a mélangé deux types de sort du prix de vente, et s'est imaginé à tort démembrer la somme d'argent devant revenir en pleine propriété à votre mère dans le contexte d'un partage du prix : il dit que cette somme d'argent vous appartient en nue-proprété, et que votre mère en a l'usufruit. Dans le contexte de cette erreur, il est logique qu'il dise que vous n'aurez pas de droits de succession.

Merci, c'est clair. Tout s'explique et la boucle est bouclée. Conclusion, erreur du notaire.