



Succession usufruit nu propriété

Par Kakik35

Bonjour,

je suis marié depuis 2016 et j'ai acheté une maison durant ce mariage mais avec mes fonds propres venant d'un divorce précédent. J'ai 57 ans et j'ai 3 enfants de mon premier mariage et mon épouse (50ans) a 2 enfants d'un premier mariage également. Ses enfants me haïssent, nous mènent la vie très dur et ne veulent pas voir leur mère tant qu'elle sera avec moi.

Je souhaiterais protégé mon épouse si je viens à décéder mais sans que ses enfants puissent en profiter directement. Je pense faire une donation entre époux avec usufruit. Si je ne me trompe pas, elle pourra utiliser la maison jusqu'à son décès ou la louer pour avoir un revenu supplémentaire. Si une vente a lieu après la succession, mon épouse aura t'elle droit à sa part ? 25% ? autre ? si elle décède, est ce que le bien immobilier revient à mes enfants (ce qui normal c'est leur héritage direct) et pas aux siens ?

Comment empêcher si un de mes enfants veut vendre sa part ?

Merci de vos réponses.

Cordialement,
Patrick

Par Rambotte

Bonjour.

Ses enfants ne seront pas vos héritiers, mais ils seront héritiers de leur mère, et donc ils hériteront de ce qu'elle possèdera en propriété.

Or 1) les droits légaux de votre épouse seront des droits d'un quart en propriété sur vos biens ;
et 2) une donation entre époux classique offre des options en propriété. Les 3 options sont dans votre cas, soit 1/4 en propriété (quotité disponible ordinaire avec 3 enfants), soit l'usufruit seulement, soit l'option mixte 1/4 en propriété et le reste en usufruit.

Si vous voulez que votre épouse n'hérite de rien en propriété, il faut un testament :

- 1) qui révoque tous ses droits en propriété
- 2) qui lui lègue l'usufruit de vos biens, pour qu'elle puisse en jouir jusqu'à son décès.

La donation entre époux devient inutile puisqu'il s'agirait de modifier son contenu classique pour ne permettre que l'usufruit, et il faudrait aussi y révoquer les droits légaux (en effet, si on ne lègue que l'usufruit, elle aurait le droit de renoncer à l'usufruit et préférer ses droits légaux).

Ou alors vous êtes certain que son choix est de vendre après le décès, et de dépenser l'argent sans le conserver pour l'héritage de ses enfants, auquel cas l'option mixte de la donation entre époux est la plus avantageuse pour elle.

En cas de vente, le prix de vente est partagé entre elle et vos enfants, au prorata de la valeur des droits.

En cas de conservation, si elle n'a eu que l'usufruit, l'usufruit s'éteint à son décès, et vos enfants recouvrent la pleine propriété.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous êtes marié sous un régime communautaire, il faut vérifier que la provenance des fonds est facile à établir, idéalement par une clause de remploi dans l'acte de vente.

Si le but est que votre épouse ait la jouissance de la maison mais sans que ses enfants héritent de quoi que ce soit, lui

léguer l'usufruit est en effet une bonne solution. Mais attention, il faut aussi la priver de ses droits d'héritage fixés par la loi.

Je m'explique : en présence d'enfants d'un premier lit, le veuf hérite par défaut de 25 % des biens en pleine propriété.

La valeur de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier. Si vous vivez une longue vie heureuse avec votre épouse, elle pourrait hériter à un âge où l'usufruit représentera moins de 25 % de votre patrimoine. Elle hériterait donc par défaut de l'usufruit plus une part de nue-propriété.

Il faut donc voir avec le notaire pour prévoir que votre épouse ne pourra hériter que de l'usufruit, et que vos enfants auront la nue-propriété.

Si je ne me trompe pas, elle pourra utiliser la maison jusqu'à son décès ou la louer pour avoir un revenu supplémentaire.

Oui, c'est cela.

Si une vente a lieu après la succession, mon épouse aura t'elle droit à sa part ?

Oui si la maison est vendue en pleine propriété (avec son accord). Elle aura la valeur de son usufruit, qui est lié à son âge. Voici la valeur fiscale d'un usufruit, selon l'âge :

[url=<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit>]

Si seule la nue-propriété est vendue, elle conservera son usufruit malgré le changement de propriétaire.

si elle décède, est ce que le bien immobilier revient à mes enfants (ce qui normal c'est leur héritage direct) et pas aux siens ?

Si votre épouse n'a eu que l'usufruit du bien, à son décès il s'éteindra et vos enfants récupéreront la pleine propriété.

Si elle a hérité d'une part de nue-propriété, cette part ira à ses enfants à elle.

Comment empêcher si un de mes enfants veut vendre sa part ?

Je ne comprends pas cette question.

Par Rambotte

Si un des enfants veut vendre sa part de nue-propriété, ce qui veut dire qu'il trouve un acquéreur de sa part, cela ne change rien à l'usufruit : votre veuve verra un autre nu-propriétaire.

Si l'acquéreur de sa part est extérieur à l'indivision, les autres auront un droit de préemption, qu'ils exerceront, ou pas.

Comme indiqué par Isadore, il est important de savoir si le bien est considéré comme propre à vous, du fait de la clause re emploi et de la majorité des fonds dans l'acquisition, ou s'il est malgré tout commun, avec droit à récompense due à vous par la communauté.

Par Kakik35

bonjour et merci pour vos retours !

nous avons un contrat de mariage séparation des biens. L'acte de propriété de la maison est à mon seul nom et nous n'avons pas de compte commun. Je suis le seul à payer les factures et l'entretien de cette maison.

Ok si je comprends bien, avec uniquement l'usufruit, au décès de mon épouse, seuls mes enfants hériteront de la maison et de mes biens.

En cas de vente après la succession, mon épouse aura sa part de l'usufruit en fonction de son age:

ex maison estimée à 240 K?

mon épouse vend la maison à 55 ans, le prorata est de 50%.

Mon épouse aura 120 K? et mes enfants se partageront les 120K? restants.

Je trouve que c'est bien. cela protège mon épouse tant qu'elle est en vie, qu'elle garde ou non la maison, et lorsqu' elle décède en ayant gardé la maison, ce sont mes enfants qui héritent des 100%.

Merci à vous deux

Par Kakik35

Oups, je viens de lire cela sur le net

Le cas d'un couple avec des enfants issus d'une précédente union

Lorsque le conjoint décédé laisse derrière lui des enfants d'une précédente union, les choses se compliquent pour le conjoint survivant. En effet, ce dernier n'a plus le choix et ne peut plus prétendre à l'usufruit de son logement.

Par isernon

bonjour,

effectivement, en présence d'enfant d'un autre lit, le conjoint survivant ne peut prétendre qu'au quart en pleine propriété. mais il est possible de faire une donation au dernier vivant.

voyez un notaire

Par Rambotte

Vous n'avez pas bien lu ma première réponse où tout était expliqué, en particulier qu'il ne fallait pas faire une donation entre époux, puisqu'elle autorise des droits en propriété, sauf à en faire une rédaction spéciale n'autorisant que l'usufruit comme option, et, qui plus est, devant contenir une révocation des droits légaux en propriété.

Donc le plus simple, est de faire un testament :

- révoquant les droits légaux en propriété de votre épouse

- léguant à votre épouse l'usufruit, soit de votre succession, soit de votre seule maison (et son mobilier si vous voulez).

Il faudrait préciser que vos héritiers ne pourront pas faire abandon de la quotité disponible (prévue à l'article 917 du code civil), si vous ne voulez pas que vos propres enfants lui concèdent une part de propriété en échange de l'usufruit, créant ainsi une indivision en pleine propriété.

Le testament est quand même plus simple qu'une donation entre époux à rédaction non standard.

lorsqu' elle décède en ayant gardé la maison, ce sont mes enfants qui hérité des 100%

Non, vos enfants n'héritent de rien à son décès. Ils ont déjà hérité de 100% du bien à votre décès. Cet héritage est grevé d'usufruit au profit de votre épouse. L'usufruit n'est pas un % du bien (mais la valeur de l'usufruit est un % de la valeur du bien).

En cas de vente après la succession

Notez que votre épouse n'aura aucun pouvoir de vente du bien.

Seuls vos enfants pourront vendre le bien. Soit la vente se fait en pleine propriété avec l'accord de l'usufruitière, qui recevra sa part du prix, soit la vente se fait sans son accord, vos enfants ne vendant que la nue-propriété, votre épouse se trouvant avec un nouveau nu-propiétaire.

Votre épouse pourra vendre son usufruit sans l'accord de vos enfants. Cet usufruit vendu reste viager sur la tête de votre épouse, vos enfants continuant de devoir attendre son décès à elle (et pas celui de l'acquéreur de l'usufruit).