



Vente Résidence Principale après premier DCD

Par JOVIAL

Un couple Homme, Femme, mariés et ayant contracté devant notaire une donation entre époux.

Deux enfants, Garçon fils de la mère et d'un autre père et Fille, enfant du couple.

L'Homme décède en premier, Femme, conjoint survivant a 47 ans lors du décès de son mari.

Le patrimoine commun composé de la résidence principale estimée à 400 000? et de différents livrets d'un montant total de 42 000? est de 442 000 ? à répartir par moitié.

La succession de Homme s'élève à 221 000 ?

Femme fait le choix du tout usufruit.

La succession de Homme est donc répartie virtuellement :

- entre Fille, d'une part qui devient nu propriétaire de la succession de son père pour un montant équivalent à 88 400 ? (221 000 x 40%)

- et Femme d'autre part qui devient usufruitière de la succession de son mari pour un montant équivalent à 132 600 ? (221 000 x 60%)

Femme vient donc de contracter une dette successorale de 221 000 ? qui apparaîtra dans le passif de sa propre succession lorsqu'elle décèdera.

Quelques années plus tard, avec l'accord de Fille, Femme et Fille décident de vendre la résidence principale.

Question : Garçon doit-il être concerté pour cette vente et peut-il s'y opposer ?

Femme a alors 51 ans. Le bien est vendu 400 000 ?.

Le produit de la vente est réparti entre Femme et Fille en appliquant la règle de pleine propriété pour moitié pour Femme (sa part propre) et de la répartition selon l'âge de l'usufruitier pour la deuxième moitié.

Femme récupère : $(400\,000/2) + (400\,000/2 \times 50\%) = 200\,000 + 100\,000$ soit 300 000 ?

Fille récupère : $400\,000/2 \times 50\%$ soit 100 000 ?

Question : Femme est-elle obligée de remettre à Fille les 100 000 ? de la vente ?

Question : Comment évolue la dette successorale de Femme suite à cette vente ?

Merci de vos informations

Par Rambotte

Bonjour.

Femme vient donc de contracter une dette successorale de 221 000 ? qui apparaîtra dans le passif de sa propre succession lorsqu'elle décèdera.

Absolument pas !

La dette de quasi-usufruit ne concerne que les biens soumis à quasi-usufruit (les liquidités dépendant de la succession, soit 21000?).

Le bien immobilier n'est pas soumis à quasi-usufruit, mais à usufruit.

Si le bien n'est pas vendu, la fille devient pleine propriétaire de sa part du bien par extinction de l'usufruit, pourquoi devrait-elle en plus recevoir un remboursement ?

Le fils n'est pas concerné par la vente, il n'a pas de droit dans le bien.

Le prix de vente sera partagé au prorata des droits dans le bien, entre la fille nue-propriétaire d'une moitié du bien vendu et de sa mère.

Femme est-elle obligée de remettre à Fille les 100 000 ? de la vente ?

La mère ne remet pas les 100000? à sa fille. La fille les reçoit sans passer par sa mère. C'est la fille qui a vendu sa nue-propriété d'une moitié du bien, c'est donc la fille qui reçoit le prix de ce qu'elle a vendu. Normal, non ?

Le notaire ventile le prix entre les vendeurs.

Notons que par accord des parties, l'usufruit peut être reporté sur le prix, ce qui devient un quasi-usufruit sur une somme d'argent. Mais la fille n'a aucun intérêt à cela.

Comment évolue la dette successorale de Femme suite à cette vente ?

La dette successorale ne concerne que les liquidités de la succession. Elle n'est pas impactée par la vente.

Notons que pour que la fille puisse exercer sa créance de quasi-usufruit lors de la succession de sa mère usufruitière, il est indispensable qu'une convention de quasi-usufruit ait été faite. Car il y a une présomption fiscale de possession en pleine propriété des liquidités soumises à usufruit, et le fisc rejettera donc cette dette fiscale en absence de preuve telle une convention de quasi-usufruit.

Si la fille accepte de reporter l'usufruit sur prix, il lui est indispensable d'avoir une convention de quasi-usufruit, le montant étant désormais vraiment conséquent (par rapport aux 21000? initiaux).

Notez aussi que les liquidités soumises à usufruit peuvent être partagées entre la mère et sa fille, au prorata des droits. Ainsi, chacun repart avec une quote-part d'argent en pleine propriété, et il n'y a plus d'usufruit, ni de créance de quasi-usufruit à faire valoir.

Elle peuvent aussi être placées sur des valeurs mobilières en démembrement, la mère ne percevant que les intérêts ou les dividendes, sans toucher au capital. La fille recouvre la pleine propriété des valeurs mobilières, et il n'y a pas non plus de dette fiscale de la mère envers sa fille.

Notez que pour l'usufruit issu d'une libéralité (donation entre époux), la fille a le droit d'exiger qu'il soit fait un tel emploi des sommes soumises à usufruit, et donc interdire le quasi-usufruit.

Par JOVIAL

Merci énormément pour votre réponse et pour vos éclaircissements; surtout en regard de la dette fiscale et Usufruit.

Par contre, je n'ai pas compris le passage ou vous évoquez le report de l'usufruit sur le prix!

Citation

Notons que par accord des parties, l'usufruit peut être reporté sur le prix, ce qui devient un quasi-usufruit sur une somme d'argent. Mais la fille n'a aucun intérêt à cela.

Citation

Si la fille accepte de reporter l'usufruit sur prix, il lui est indispensable d'avoir une convention de quasi-usufruit, le montant étant désormais vraiment conséquent (par rapport aux 21000? initiaux).

Pouvez-vous m'expliquer votre pensée ?

Par Rambotte

Article 621 alinéa 1er

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

Reporter l'usufruit sur le prix signifie que l'usufruit du bien se transforme, lors de la vente, en l'usufruit du prix de vente (de la somme d'argent correspondant au prix de vente).

C'est une faculté offerte par accord des parties. En cas de désaccord, le prix est partagé, chacun repartant avec sa fraction du prix en pleine propriété, pour solde de tout compte (vis-à-vis de cet ex-bien démembré).

Par JOVIAL

Merci beaucoup pour vos réactions et vos réponses.

Je clos cette conversation qui m'a permis de répondre à mes interrogations.

Merci à tous et à toutes