



## Succession usufruit ou pleine propriété

-----  
Par TUT03

Bonjour

je suis la tutrice d'une dame âgée veuve depuis 3 ans, la succession traîne car conflit entre les deux filles F1 et F2, on arrive au terme des débats, la veuve a 90 ans

la fille F2 a renoncé, ainsi que ses filles, petites filles et arrière petite fille

il reste la veuve et la fille F1

je découvre ce soir le projet d'acte et d'emblée, sans concertation, le notaire présume que ma protégée va opter pour l'usufruit.

avec le projet d'acte, le clerc me demande d'ores et déjà de régler la somme de 5000 euros au titre de provision sur frais

le patrimoine est constitué de divers comptes et livret, une maison mise à bail, un hangar + terrain, non loué, la résidence du couple, vacante car la veuve vit en EHPAD depuis un peu plus d'un an. La résidence va être vendue dans les prochains mois. F1 est d'accord pour vendre.

Je découvre que la fille F2, qui a renoncé, aurait bénéficié de largesses de ses parents du vivant de son père et F1 a exigé que les sommes soient rapportées à la succession, plusieurs dizaines de milliers d'euros au total, les dons variant de quelques centaines d'euros à 20 000 euros, donnés à F2 ou à l'époux de F2 ou aux enfants de F2, sur plus d'une quinzaine d'années.

dans le projet, ma protégée hérite d'environ 25 000 euros quand sa fille F1 hérite de plus de 120 000 euros et elle n'aura droit qu'à 25% du produit de la vente de la maison d'ici quelques mois

sachant que ma protégée paye seule les taxes foncières, paye seule les travaux d'entretien et de rénovation de tous les biens depuis le décès de son époux, qu'elle n'occupe plus la résidence principale

aurait elle intérêt à opter pour la Pleine propriété plutôt que pour l'usufruit qui me paraît la léser considérablement ? quelles sont les incidences et les inconvénients pour elle si elle fait le choix de la PP

Dans le cas de la PP, je note que je devrai partager les loyers que la veuve perçoit seule à ce jour, avec sa fille F1

merci

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Dans votre cas, l'usufruit a une valeur fiscale de 20 % des biens concernés, mais dans deux ans sa valeur baissera à 10 %. On peut utiliser une autre méthode pour calculer la valeur de l'usufruit, en fonction de l'espérance de vie actuelle de votre protégée.

Je pense que le choix va dépendre de la manière dont vous allez gérer les biens issus de cette succession :

- si vous pouvez espérer tirer un bon revenu locatif des biens immobiliers restants, avec peu de charges, l'usufruit est intéressant (sachant que votre protégée devra assumer toutes les charges telles que taxe foncière, entretien...)
- s'il est plutôt question de vendre, votre protégée gagnera plus avec le 1/4 en pleine propriété. Ça lui donnera une part plus importante du prix de vente.

Autre avantage si elle opte pour le 1/4 en pleine propriété : elle peut demander à sa fille le remboursement des

dépenses de conservation, notamment les taxes et l'entretien, au prorata de leurs parts. Mais si elle a encaissé des loyers, elle devra rendre 75 % de ce qu'elle a touché.

Il existe aussi une possibilité intéressante, à voir si la fille F1 est d'accord : opter pour l'usufruit, et en cas de vente d'un bien le reporter sur le prix de vente. Ainsi la mère aura l'usufruit de la totalité des 120 000 euros, et à son décès la fille F1 se fera rembourser cette créance par sa succession.

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

Oui, Isadore, mais selon son mois de naissance, l'usufruitière atteindra peut-être ses 91 ans avant 2 ans...

Concernant le quasi-usufruit (conventionnel bien sûr), c'est aussi mon avis.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

En cas de quasi-usufruit, fiscalement, elle ne pourra déduire ce montant de l'actif successoral ("se faire rembourser") que si une convention de quasi-usufruit est réalisée, car les sommes détenues en usufruit sont fiscalement réputées appartenir en pleine propriété à l'usufruitière.

Puisque le projet est de vendre le bien, l'intérêt de la veuve sur ce point est effectivement plutôt d'avoir un quart en propriété de la succession.

Mais le désavantage est qu'il résulte une indivision sur les biens non encore vendus, et donc la fille pourrait assigner sa mère en partage de l'indivision, si vous ne voulez pas vendre les autres biens au nom de votre protégée. Comme vous l'avez compris, les loyers de la maison à bail devront être partagés au prorata des droits.

Concernant les donations faites à la renonçante et aux tiers (époux, enfants) par sa mère. F1 ne peut pas exiger que les sommes soient rapportées au partage de la succession de la mère. Les donations faites à F2 ne le sont qu'au titre de la quotité disponible de la mère (article 845).

En revanche, elle peut demander le rapport pour le partage de la succession de son père (pour les donations faites à F2, mais pas pour celles faites aux tiers), puisqu'elle ne semble pas avoir renoncé à la succession du père il y a 3 ans (à moins que cette succession n'ait jamais été traitée, et qu'elle renonce aujourd'hui pour les deux successions ?).

Il faut bien voir qu'une donation faite par les parents sont en fait deux donations de moitiés, l'une faite par le père et l'autre par la mère, sauf preuve que c'est un seul qui a donné (un acte notarié, ou un bien propre donné : régime matrimonial des parents ?).

F1 ne peut que faire vérifier que sa réserve n'est pas entamée, et dans ce cas, agir en réduction des donations excessives. Ceci pour les deux successions, l'action en réduction dans la succession du père n'étant pas prescrite.

-----  
Par Rambotte

En résumé :

Succession du père, héritière = veuve + F1 + peut-être F2 ?

- donations du père à F2 supposée non renonçante : rapportable au partage de la succession du père
- donations du père à F2 supposée renonçante, et donations du père aux tiers : prise sur la quotité disponible du père, réductibles le cas échéant
- pour les droits d'un quart en propriété de la veuve : masse de calcul = les biens du père au décès + les donations rapportables du père, masse d'exercice = les biens du père au décès

Succession de la mère, héritière = F1

- donations de la mère à F2 renonçante, et donations de la mère aux tiers : prise sur la quotité disponible de la mère, réductibles le cas échéant

Sur le patrimoine du couple, il faut donc bien séparer celui du père et celui de la mère (éventuels biens propre et moitié de l'éventuelle communauté), pour faire les calculs.

-----  
Par TUT03

ma protégée, veuve, est née le 21/08/1933 pour la date de naissance, bien qu'elle soit désorientée, son état de santé est satisfaisant et j'ai espoir qu'elle vive encore de longues années, je souhaite qu'elle puisse assurer seule ses frais d'hébergement et ses dépenses du quotidien car le jour où j'aurai besoin de solliciter les enfants, je sais d'ores et déjà que je devrai solliciter le JAF

le rapport locatif du second bien est modeste, je l'ai évoqué dans un autre post, 330 euros par mois pour une petite maison. En revanche, elle assume toutes les charges aujourd'hui, sans certitude que F1 accepte les charges à venir d'ailleurs, je ne vendrai le bien mis à bail que lorsque les ressources de ma protégée le nécessiteront, sauf si F1 me contraint à vendre avant, faute de vouloir contribuer à l'entretien du bien, comme je le pressens ou parce que F1 veut juste percevoir le produit de la vente.

Comme vous l'avez compris, je dois faire un choix qui ne dépend pas de la bonne volonté des filles, notamment de F1, je n'en espère aucune, de bonne volonté

si je comprends bien ce que j'ai lu de vos messages, et compte tenu du fait que seuls les intérêts de ma protégée m'importent, (d'autant que les deux filles sont absentes de sa vie au quotidien et sont surtout intéressées par ce qu'elle va laisser), il est de son intérêt que j'opte pour la PP n'est ce pas ?

-----  
Par Rambotte

C'est difficile à juger.

Il faut trouver le bon équilibre entre la valeur financière et la protection. Le choix en propriété crée l'indivision et toutes ses contraintes, dont l'action en justice pour en sortir, ce qui fait disparaître à terme le revenu locatif, au demeurant à partager rétroactivement depuis le décès du père.

Je viens de penser, est-ce que la mère aurait tacitement opté pour l'usufruit par ses actions (ou les vôtres). En effet, le choix de l'usufruit se prouve par tout moyen.

Vous n'avez pas répondu à la renonciation de F2 et consorts : les deux successions, ou seulement celle de la mère, celle du père ayant été acceptée tacitement par les actions faites durant les 3 dernières années ?

-----  
Par TUT03

F2 a renoncé pour la seule succession du père , ma protégée étant la veuve, toujours vivante à ce jour.

-----  
Par Rambotte

Oui, erreur de raisonnement de ma part. Je suis allé plus loin que nécessaire !

Donc donations du père à F2 non rapportables, mais prises sur la QD du père, comme celles faites aux tiers (époux et enfants de F2).

La masse de calcul des droits d'un quart ne tient pas compte de ces donations.

Les donations de la mère ne comptent pas pour l'instant.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Au vu de ce que vous décrivez, j'aurais tendance à pencher pour 1/4 en pleine propriété et essayer de vendre dès que possible tout le patrimoine immobilier pour sortir de l'indivision.

Est-il envisageable de procéder à un partage amiable, au moins partiel puisque l'indivision va opportunément obtenir des liquidités ?

J'imagine que la mère prenne son quart de la succession du défunt sur le prix de vente de la maison, et que la fille reparte avec l'immobilier. Au besoin, on peut aussi vendre un des biens non loués pour achever le partage.

La fille y aurait son intérêt : pas d'indivision, sa mère a des liquidités pour payer son hébergement (pas d'obligation alimentaire à mettre en jeu).

-----  
Par TUT03

"Donation entre époux

Aux termes d'un acte reçu par Maître XXXXX, notaire à VVVVVVV, le 13 octobre 1988, enregistré le 7 décembre 2020, Monsieur Robert ZZZZZZZZZZ a fait donation au profit de son conjoint, qui a accepté, de l'usufruit de l'universalité des biens composant sa succession, au jour de son décès, sans exception ni réserve."

le projet d'acte mentionne la donation ci dessus, j'en conclus finalement que le choix ne se pose pas.

merci à tous pour vos réponses

-----  
Par Rambotte

Bien sûr que si. Le survivant possède deux vocations successorales, la vocation légale et la vocation issue de la libéralité. Chaque vocation possède indépendamment son droit d'option au sens accepter ou renoncer.

On peut donc accepter la succession en tant qu'héritier légal, et renoncer à la succession en tant que bénéficiaire d'une donation entre époux. Voir le formulaire cerfa de renonciation à succession qui possède les deux cases à cocher.

En outre, si la valeur de la libéralité est plus faible que la valeur des droits légaux, on peut demander le complément (la libéralité s'impute sur les droits légaux, article 758-6).

Au fait, pour un bien non commun au couple, n'avoir que l'usufruit empêche l'assignation en partage et donc la licitation judiciaire du bien. Mais il existe la conversion de l'usufruit en capital.