



Demembrement + donation

Par dfr

Bonjour,

Suite au décès de maman, le notaire nous propose le démembrement de la propriété afin que mon papa puisse continuer à bénéficier de l'usufruit de la maison. Nous, deux enfants, allons bénéficier de la nue propriété.

Parallèlement à cela, mon papa nous donne la nue propriété de la maison.

1- Sauriez-vous m'indiquer s'il est possible de restreindre son droit de céder son usufruit (je pense notamment à une future épouse/enfants)?

2- Concernant les liquidités du couple, comment protéger son argent d'un éventuel re-mariage ? Avez vous des recommandations ?

Je vous remercie.

Cordialement.

Par Isadore

Bonjour,

Toutes nos condoléances

Suite au décès de maman, le notaire nous propose le démembrement de la propriété afin que mon papa puisse continuer à bénéficier de l'usufruit de la maison. Nous, deux enfants, allons bénéficier de la nue propriété.

Parallèlement à cela, mon papa nous donne la nue propriété de la maison.

A qui appartenait la maison ? A votre père, à votre mère, aux deux ?

1. Sauriez-vous m'indiquer s'il est possible de restreindre son droit de céder son usufruit (je pense notamment à une future épouse/enfants)? Seulement s'il est d'accord. Mais je pense que vous avez des craintes infondées. Si votre père a l'usufruit du bien suite au décès de votre mère ou suite à une donation qu'il vous consent, l'usufruit sera viager sur sa tête. Cela veut dire que dans tous les cas l'usufruit s'éteindra à son décès. Donc votre père peut bien vendre, donner ou prêter son usufruit, cela ne changera rien pour vous. Il n'y a donc pas vraiment d'intérêt à lui interdire de disposer de cet usufruit à sa guise.

2. Suite au décès de votre mère, même s'ils étaient mariés en communauté, il n'y a pas de liquidités "du couple". Il y a les liquidités de votre mère qui font partie de son héritage. Et il y a les liquidités de votre père.

Concernant les liquidités héritées de votre mère, si votre père en a l'usufruit vous pouvez prendre des mesures pour l'empêcher de dépenser le capital ou vous garantir que vous les récupèrerez (remploi, caution...). Le notaire vous conseillera.

Concernant l'argent de votre père, il est à lui et ce qu'il en fera ne regarde que lui. Il n'y évidemment aucun moyen de l'empêcher d'en disposer à sa guise.

Par Rambotte

Bonjour.

Etes-vous sûr qu'il s'agisse d'une donation et d'un démembrement "suite à la succession" de votre mère ?

Suite au décès de votre mère (et on suppose que tous les enfants de votre mère sont communs avec votre père), votre père a le choix entre l'usufruit des biens de votre mère et 1/4 en propriété.

Usuellement, le conjoint survivant choisit l'usufruit, justement pour pouvoir jouir de la maison jusqu'à son décès. Le notaire peut bien sûr suggérer ce choix au conjoint survivant, mais ce choix appartient au conjoint survivant. Ce démembrement de propriété est une conséquence de la succession. Et la nue-propriété ne vous est pas donnée, vous la recueillez dans la succession, c'est votre héritage maternel.

Ensuite, mais c'est indépendant de la succession de votre mère, si votre père possède des droits de propriété dans la maison (parce qu'elle fut commune au couple), il peut vous faire donation de ses droits avec réserve d'usufruit à son profit. Dans ce cas, là, il s'agit bien de démembrement et de donation.

Par CToad

Bonjour

1- Sauriez-vous m'indiquer s'il est possible de restreindre son droit de céder son usufruit (je pense notamment à une future épouse/enfants)?

2- Concernant les liquidités du couple, comment protéger son argent d'un éventuel re-mariage ? Avez vous des recommandations ?

Vos questions sont étranges : votre père est-il sous tutelle ou a-t-il selon vous besoin de l'être ? Sinon comment expliquer l'interventionnisme de ses enfants sur ce qui est SA liberté et SES biens ?

Cordialement
Ctoad

Par dfr

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses.

@ Isadora

La maison appartenait à mon papa et ma maman, couple marié ayant deux enfants.

Si mon papa se remarie et qu'il décide de céder son usufruit à sa nouvelle épouse, l'usufruit ne s'éteindra pas au décès de mon papa. Dans ce cas nous devrions composer, nous enfants avec « cette nouvelle épouse ». Nous ne souhaitons pas cela pour éviter tout problème d'argent (taxe foncière, gros travaux qui sont à la charge de l'usufruit qui n'aura sans doute aucun moyen de payer).

Pensez-vous qu'il soit possible d'indiquer dans l'acte que l'usufruit n'est pas cessible (ou autre solution) ?

Le notaire ne nous a justement pas parlé de caution ou réemploi mais s'est plus attardé sur la maison. Pourriez-vous, s'il vous plaît, développer sur les notions de réemploi et caution ?

@ rambotte

Nous sommes bien dans la situation que vous décrivez. Nous signons la succession et la donation prochainement.

Reste deux questions :

- la cessibilité de l'usufruit,
- protection des liquidités.

Par Isadore

Si mon papa se remarie et qu'il décide de céder son usufruit à sa nouvelle épouse, l'usufruit ne s'éteindra pas au décès de mon papa.

Ben dans le cas où il vous ferait donation de sa part de nue-propriété en se réservant l'usufruit si, sauf s'il constitue l'usufruit sur la tête d'un tiers. C'est de jurisprudence constante, en voici une qui est récente :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046959991]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046959991[/url]

Alors que l'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier ; qu'en cas de donation par l'usufruitier de son droit, l'usufruit

s'éteint à la mort du donateur et non du donataire

Votre père a actuellement un usufruit viager sur la part de votre mère. Cet usufruit s'éteindra à son décès, quoiqu'il en fasse.

Sur sa part à lui, effectivement il pourrait constituer un usufruit au profit d'un tiers, par exemple une nouvelle épouse, avant de vous faire la donation. Dans ce cas une partie de l'usufruit pourrait lui survivre. Mais bon, je suppose qu'il n'a pas de nouvelle épouse sous le coude à gratifier là, tout de suite. Et aucun notaire ne conseillera un truc pareil.

Pensez vous qu'il soit possible d'indiquer dans l'acte que l'usufruit n'est pas cessible (ou autre solution) ?
Ben oui, si votre père est d'accord pour s'interdire d'aliéner son usufruit.

Pensez vous qu'il soit possible d'indiquer dans l'acte que l'usufruit n'est pas cessible (ou autre solution) ?

En cas de démembrement sur les sommes d'argent, il y a plusieurs possibilités :

- mettre fin au démembrement en se partageant l'argent, l'usufruitier prenant la valeur de son usufruit et le nu-propiétaire celui de sa nue-propiété
- demander une caution à l'usufruitier, caution qui remboursera la somme démembrée après le décès de l'usufruitier si celui-ci l'a dilapidée
- faire placer les sommes sur un compte bloqué (emploi) pour empêcher que le capital soit dépensé (l'usufruitier ne perçoit que les intérêts)
- signer une convention de quasi-usufruit qui fixe les droits et devoir des parties (et permet de prouver facilement au fisc que les nus-propiétaires ont une créance contre la succession de l'usufruitier).

Par Rambotte

Dans ce cas, si votre père vous fait donation de ses droits de propriété sur sa moitié de maison en se réservant l'usufruit, son usufruit réservé sera viager sur sa tête (comme celui reçu de votre mère par succession), et il ne peut plus constituer d'usufruit viager sur la tête d'une autre personne : il ne pourra pas léguer l'usufruit à son décès.

En revanche, il peut vendre ou faire donation de son vivant de son usufruit viager sur sa tête, et l'usufruit vendu ou donné restera viager sur sa tête à lui : il s'éteindra à son décès.

Si mon papa se remarie et qu'il décide de céder son usufruit à sa nouvelle épouse, l'usufruit ne s'éteindra pas au décès de mon papa.

Si, il s'éteindra à son décès.

Si votre père n'est plus propriétaire (suite à donation à vous), il ne pourra plus constituer d'usufruit viager sur la tête de sa future nouvelle épouse, en particulier par testament. Il peut juste céder son usufruit viager sur sa propre tête, et l'usufruit cédé reste viager sur sa tête à lui. Donc il n'y a pas de danger sur cette cession d'usufruit, vous recouvrirez la pleine propriété au décès de votre père, par extinction de l'usufruit viager sur sa tête, peu importe le possesseur de cet usufruit.

Pour les liquidités soumises à usufruit, proposez d'abord à votre père le partage des liquidités au prorata des droits, chacun devenant plein propriétaire d'une quote-part des liquidités. Cela résoudra la question, il n'y aura plus d'usufruit sur les liquidités.

Nous comprenons qu'il s'agit de l'usufruit légal, non issu d'une libéralité.

Si l'usufruit est exercé sous la forme du quasi-usufruit, en laissant votre père disposer des liquidités soumises à usufruit, il conviendrait de faire une convention de quasi-usufruit, ce qui vous permettra de porter au passif de sa succession votre créance de restitution du quasi-usufruit.

Sans ça, vous pouvez demander à votre père de donner caution pour pouvoir jouir de son usufruit sur les liquidités, à défaut, vous pourrez demander que les sommes soient placées.

Comprenez que ces demandes (la caution) pourront heurter.

Par dfr

Bonjour Ctoad,

Il est dépassé par les événements, il nous laisse tout simplement faire. Me concernant je suis l'ainé, j'agis pour son bien loin de nous l'idée de le déposséder de ses biens.

Cordialement.

Par dfr

Bonjour Isadore,
Je vous remercie pour vos explications.

Si mon papa se remarie et qu'il décide de céder son usufruit à sa nouvelle épouse, l'usufruit ne s'éteindra pas au décès de mon papa.

Ben dans le cas où il vous ferait donation de sa part de nue-propriété en se réservant l'usufruit si, sauf s'il constitue l'usufruit sur la tête d'un tiers. C'est de jurisprudence constante, en voici une qui est récente :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046959991>

Alors que l'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier ; qu'en cas de donation par l'usufruitier de son droit, l'usufruit s'éteint à la mort du donateur et non du donataire

==>> Il va effectivement nous céder la nue propriété pour ne conserver que l'usufruit. La finalité : enfants- nue propriétaire / papa : usufruitier.

Ma crainte concerne le fait qu'il puisse de nouveau (dans quelques années) faire appel à un notaire pour céder son usufruit à une éventuelle compagne.

En lisant quelques sujet sur le forum j'a cru comprendre que c'était possible sur simple testament.

En vous lisant je comprends que même s'il souhaite transmettre son usufruit à une éventuelle compagne, l'usufruit s'éteint au décès de mon papa et non pas celui de la compagne. Est ce bien le cas ?

Votre père a actuellement un usufruit viager sur la part de votre mère. Cet usufruit s'éteindra à son décès, quoiqu'il en fasse.

Sur sa part à lui, effectivement il pourrait constituer un usufruit au profit d'un tiers, par exemple une nouvelle épouse, avant de vous faire la donation. Dans ce cas une partie de l'usufruit pourrait lui survivre. Mais bon, je suppose qu'il n'a pas de nouvelle épouse sous le coude à gratifier là, tout de suite. Et aucun notaire ne conseillera un truc pareil.

====>>> Pas de nouvelle épouse pour le moment effectivement. La donation est prévue pour le mois prochain (d'ou mes questions).

Pensez vous qu'il soit possible d'indiquer dans l'acte que l'usufruit n'est pas cessible (ou autre solution) ?

Ben oui, si votre père est d'accord pour s'interdire d'aliéner son usufruit.

====>>> Mes questions étaient orientées sur la cession de l'usufruit car je pensais qu'en cédant son usufruit à une future épouse. L'usufruit s'éteignait au décès de cette future épouse. J'ai cru comprendre que ce n'était pas le cas. Dans l'affirmative, il y a t-il un intérêt à le faire ?

En cas de démembrement sur les sommes d'argent, il y a plusieurs possibilités :

- mettre fin au démembrement en se partageant l'argent, l'usufruitier prenant la valeur de son usufruit et le nu-propriétaire celui de sa nue-propriété

====>> Cette solution n'est pas satisfaisante ça risque de la priver de son argent. Néanmoins, doit-on repasser chez le notaire pour mettre fin au démembrement ?

- demander une caution à l'usufruitier, caution qui remboursera la somme démembrée après le décès de l'usufruitier si celui-ci l'a dilapidée

====>> cette caution peut elle être demandée après être passé chez le notaire ?
dans le cas d'un mariage futur, la nouvelle épouse aura t-elle des droit sur cet argent ?

- faire placer les sommes sur un compte bloqué (emploi) pour empêcher que le capital soit dépensé (l'usufruitier ne perçoit que les intérêts)

====>>> Ces placements doivent ils apparaître sur les Actes notariés ou pouvons nous faire cela plus tard ? Dans cas d'un mariage futur, la nouvelle épouse aura t-elle des droit sur cet argent ?

- signer une convention de quasi-usufruit qui fixe les droits et devoir des parties (et permet de prouver facilement au fisc que les nus-propriétaires ont une créance contre la succession de l'usufruitier).

====>>> Laquelle de ces solutions vous nous conseillerez afin qu'une nouvelle époque ne puisse y toucher ou en hériter ?

Je vous remercie pour vos explications.

Par dfr

Bonjour rambotte

Je vous remercie pour vos réponses.

Dans ce cas, si votre père vous fait donation de ses droits de propriété sur sa moitié de maison en se réservant l'usufruit, son usufruit réservé sera viager sur sa tête (comme celui reçu de votre mère par succession), et il ne peut plus constituer d'usufruit viager sur la tête d'une autre personne : il ne pourra pas léguer l'usufruit à son décès.

En revanche, il peut vendre ou faire donation de son vivant de son usufruit viager sur sa tête, et l'usufruit vendu ou donné restera viager sur sa tête à lui : il s'éteindra à son décès.

==>> c'est l'information qu'il me manquait je pensais que l'usufruit s'éteindrait au décès de la future épouse.

Citation :

Si mon papa se remarie et qu'il décide de céder son usufruit à sa nouvelle épouse, l'usufruit ne s'éteindra pas au décès de mon papa.

Si, il s'éteindra à son décès.

Si votre père n'est plus propriétaire (suite à donation à vous), il ne pourra plus constituer d'usufruit viager sur la tête de sa future nouvelle épouse, en particulier par testament. Il peut juste céder son usufruit viager sur sa propre tête, et l'usufruit cédé reste viager sur sa tête à lui. Donc il n'y a pas de danger sur cette cession d'usufruit, vous recouvrirez la pleine propriété au décès de votre père, par extinction de l'usufruit viager sur sa tête, peu importe le possesseur de cet usufruit.

==>> si une future famille se trouve dans la maison à ce moment là, Il devront donc quitter les lieux sous une année maximum. Est ce bien cela ?

Pour les liquidités soumises à usufruit, proposez d'abord à votre père le partage des liquidités au prorata des droits, chacun devenant plein propriétaire d'une quote-part des liquidités. Cela résoudra la question, il n'y aura plus d'usufruit sur les liquidités.

===>> C'est ce qu'il envisage de faire mais nous ne voulons pas le déposséder de son argent.

Nous comprenons qu'il s'agit de l'usufruit légal, non issu d'une libéralité.

Si l'usufruit est exercé sous la forme du quasi-usufruit, en laissant votre père [disposer des liquidités soumises à usufruit, il conviendrait de faire une convention de quasi-usufruit, ce qui vous permettra de porter au passif de sa succession votre créance de restitution du quasi-usufruit.

==>> qui nous restituera les sommes dépensées ?

Nous serons seul héritier ou une nouvelle famille pourra en hériter ?

Sans ça, vous pouvez demander à votre père de donner caution pour pouvoir jouir de son usufruit sur les liquidités, à défaut, vous pourrez demander que les sommes soient placées.

===>> quelles solutions vous nous conseillez ?

J'avais envisagé de faire le partage en 2 (noms des enfants) afin de protéger son argent et qu'il puisse en bénéficier en cas de coup dur puisque nous n'y toucherons pas. Par exemple: mes parents ont ouvert un compte à mon nom à ma naissance qui dispose d'une somme d'argent, j'ai ajouté de l'argent personnel, bien qu'il soit à mon nom, je lui ai tout laissé et n'ai rien touché.

Comprenez que ces demandes (la caution) pourront heurter.

Je vous remercie pour votre aide.

Par Isadore

Ma crainte concerne le fait qu'il puisse de nouveau (dans quelques années) faire appel à un notaire pour céder son usufruit à une éventuelle compagne.

En lisant quelques sujet sur le forum j'a cru comprendre que c'était possible sur simple testament.

En vous lisant je comprends que même s'il souhaite transmettre son usufruit à une éventuelle compagne, l'usufruit s'éteint au décès de mon papa et non pas celui de la compagne. Est ce bien le cas ?

Absolument. Votre père sera titulaire d'un droit de jouissance dont la "date de d'expiration" sera celle de son décès. Il n'aura pas le pouvoir de le prolonger, quoi qu'il en fasse.

S'il le donne ou le vend à un tiers, la date d'expiration ne changera pas. Si le nouvel usufruitier survit à votre père, il perdra ses droits au décès de votre père et puis voilà.

====>> si une future famille se trouve dans la maison à ce moment là, Il devront donc quitter les lieux sous une année maximum. Est ce bien cela ?

Si votre père laissait une veuve, celle-ci perdrait a priori tout droit à habiter le logement dès le décès, votre père n'étant ni propriétaire ni locataire. Mais elle pourrait prétendre à avoir un délai "raisonnable" le temps de trouver un nouveau logement, en échange d'une indemnité d'occupation, si besoin en justice.

qui nous restituera les sommes dépensées ?

Nous serons seul héritier ou une nouvelle famille pourra en hériter ?

Vous vous la restituerez à vous-même. La valeur des sommes dont votre père aura l'usufruit sera considéré comme une dette qu'il aura envers vous.

Un exemple : il laissera un patrimoine de 400 000 euros à son décès, en ayant l'usufruit de 100 000 euros. Il laissera donc un actif de 400 000 euros et un passif de 100 000 euros. Juridiquement parlant, vous aurez donc le droit de prendre l'équivalent de 100 000 euros de ses biens pour vous rembourser.

Les valeur des sommes usufruit étant une dette de la succession, elle vous reviendra entièrement à vous, les nus-proprétaires de ces liquidités. Si votre père laisse d'autres héritiers, le partage se fera sur la base de 300 000 euros et pas sur les 400 000 qu'il aura laissés.

quelles solutions vous nous conseillez ?

Si votre père n'est pas du style à jeter l'argent par les fenêtres, et puisqu'il va vous faire une donation, faites une convention de quasi-usufruit. Cette solution lui laisse la jouissance de la totalité de la somme dont il a l'usufruit, tout en garantissant votre droit à la récupérer après son décès en prélevant l'équivalent de sa valeur sur les biens qu'il laissera en héritage.

Par Rambotte

Attention aux balises mal formatées, qui font que cela se propage aux messages ultérieurs !

Ici, c'est le message de dfr à 00:18 qui contient une erreur de balise après "Si l'usufruit est exercé sous la forme du quasi-usufruit, en laissant votre père".

J'ai artificiellement ajouté une balise dans le présent message pour corriger.

Concernant la restitution des sommes soumises à quasi-usufruit et dépensées par l'usufruitier :

- [ce n'est pas votre cas] Si le nu-proprétaire n'est pas héritier de l'usufruitier, le nu-proprétaire est civilement créancier de la succession de l'usufruitier, il demande donc le remboursement de sa créance aux héritiers de l'usufruitier, et agit comme tout créancier contre son débiteur. Il n'a pas besoin de convention de quasi-usufruit pour justifier civilement de sa créance de restitution.

- Si le nu-proprétaire est héritier de l'usufruitier, il est à la fois créancier (ex nu-proprétaire) et débiteur (héritier du débiteur*) de la créance de restitution. Civilement, il n'y a rien à se faire rembourser, par compensation entre dette et créance. Tout se passe fiscalement, lors de la déclaration de succession. Il s'agit de porter au passif de la succession de l'usufruitier la créance de restitution, pour avoir une masse taxable plus faible, et ne pas payer une deuxième fois des droits de succession sur les sommes soumises à usufruit, comme si on en héritait (inutile si la succession n'est pas taxable). Mais, et c'est un gros "mais", pour que le fisc accepte que cette dette de l'usufruitier soit inscrite au passif, il faut une preuve, car fiscalement, les sommes reçues en usufruit sont fiscalement réputées appartenir en pleine propriété à l'usufruitier. Cette preuve est donnée par la convention de quasi-usufruit.

* sauf à renoncer à la succession, et devenir créancier des héritiers subséquents