



Droits de succession nue propriété

Par Mario38

Bonjour,

suite au décès de mon oncle il y a quelques semaines j'ai appris par le notaire que j'étais héritier d'une nue propriété sur un bien immobilier avec l'usufruit pour ma tante. En commençant à me renseigner je vois les droits de succession sont de 55% sur la valeur de l'usufruit et je ne peux donc les régler sauf en vendant le bien. Si ma tante ne souhaite pas vendre pour garder l'usufruit (le bien est loué) quelles solutions s'offrent à moi à part renoncer à la succession puisque je ne peux régler les droits sans la vente ?

Je vous remercie pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous n'avez pas la possibilité de payer les droits et que votre tante ne souhaite pas vendre, vous pouvez en effet refuser la succession, ou bien emprunter la somme nécessaire.

La sortie forcée de l'indivision étant une dernière option moyennant une vente aux enchères où le bien sera forcément dévalué.

Votre tante aurait-elle pas la possibilité de vous racheter cette nue-propriété ?

Par Mario38

Je vous remercie pour votre réponse. Si je refuse la succession cela veut donc dire que ma tante obtient l'ensemble du bien? J'imagine donc qu'elle n'a pas d'intérêt à me racheter la nue propriété.

Je ne savais pas que l'on pouvait forcer la sortie car j'avais cru comprendre que nous ne sommes pas en indivision dans le cas d'une nue propriété et d'un usufruit.

Par janus2

Je ne savais pas que l'on pouvait forcer la sortie car j'avais cru comprendre que nous ne sommes pas en indivision dans le cas d'une nue propriété et d'un usufruit.

Bonjour,

Effectivement, dans le cas d'un bien démembré, le nu-propriétaire ne peut pas forcer la vente du bien contre l'avis de l'usufruitier.

Article 815-5

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

Par yapasdequoi

Finalement : soit vous acceptez et réussissez à vendre la nu-propriété (à l'usufruitière ou à un investisseur patient), ou souscrivez un emprunt pour payer les droits, soit vous refusez la succession.

Par Mario38

C'est bien ce que j'avais en tête. Je vous en remercie. L'usufruitier n'a effectivement pas d'intérêt à racheter n'ayant pas d'héritier direct. Je ne connais pas la liquidité d'une nue propriété sur le marché de la vente mais je vais me renseigner. Par ailleurs, si je refuse la succession cela veut donc dire que l'usufruitier récupère l'intégralité du bien?

Par janus2

Par ailleurs, si je refuse la succession cela veut donc dire que l'usufruitier récupère l'intégralité du bien?

Si vous refusez la succession, ce sont les héritiers suivants dans l'ordre qui héritent à votre place, donc vos enfants si vous en avez.

Par Mario38

J'ai effectivement des enfants qui sont mineurs donc ils ne pourront également pas l'accepter. Du coup que se passe t'il ensuite?

Mon oncle a également une sœur (ma mère) donc cela sera elle la suivante avec des frais de succession légèrement moins élevés.

Par yapasdequoi

Pour que vos enfants refusent cette succession il faut l'avis du juge des tutelles.