



Second mariage et usufruit au décès?

Par djoul

Bonsoir Mrs Mmes

Après moult recherches je tente ma chance pour éclaircir une situation pouvant paraître banale mais finalement sans réponse claire.

Je précise ici que les termes courants concernant les successions me sont connus.

Un premier mariage en communauté des biens avec un bien immobilier et deux enfants. Tableau idéal. avant 50 ans, décès de l'épouse, passage devant notaire et décision du survivant devant ses adolescents de démembrer la propriété : conservation de 100% de l'usufruit et les 2 enfants deviennent N-P.

Le survivant se marie ensuite en séparation de biens avec une femme sans enfants, ils n'auront pas d'enfants par la suite.

La nouvelle femme a le souhait par la suite devenir usufruitière au décès de son conjoint.

La question majeure est:

Sans rien faire, l'usufruit en viager s'éteint au décès et donc en séparation de biens, la nouvelle épouse se retrouve à la rue, ne pouvant prétendre a priori aux 1 an sur un bien immobilier duquel elle n'a jamais été propriétaire?

Ou alors y a-t-il une valeur d'usufruit à partager?

question mineure:

comment la nouvelle épouse en séparation de biens peut-elle prétendre reprendre un usufruit après un décès? y a-t-il une option de rachat possible?

En tant qu'enfant je ne vois que des inconvénients à cette situation car nous devons gérer cette indivision en mésentente jusqu'au décès ensuite.

Merci pour votre éclairage!

Par ESP

Bienvenue

Sujet courant effectivement.

Vous avez bien résumé la situation, mais pourriez vous préciser si l'usufruit que vous detenez porte sur la moitié de communauté de votre première épouse ou sur la totalité du bien après donation de votre moitié à vos filles ?

Par djoul

merci ESP

pour être plus clair, je suis l'un des deux enfants et c'est la situation de mon père qui est décrite.

Ayant à disposition tous les éléments, je peux affirmer que l'acte de succession au décès de ma mère a été signé en usufruit au profit de mon père, (et donc totalité de NP pour les enfants).

"bénéficiaire légal à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du CC, du 1/4 en toute propriété ou de l'usufruit en universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers"

"les biens immobiliers faisant l'objet des présentes, appartiennent à : Monsieur X pour la totalité en US, et à enfant 1, enfant 2 indivisément pour la totalité en NP, ou divisément pour la moitié en NP".

Par Isadore

Bonjour,

Si Monsieur X est uniquement usufruitier et si M. Djoul et M. son frère sont les seuls nus-propriétaires, l'usufruit de M. X s'éteindra à son décès. La pleine propriété reviendra donc aux deux enfants, et Mme épouse X n'aura aucun droit sur ces biens. L'usufruit de M. X est viager, c'est-à-dire qu'il prend fin avec la vie de son bénéficiaire et ne peut être transmis (sauf si la première épouse avait prévu un usufruit successif par testament).

Au décès, Mme épouse X ne se retrouvera pas littéralement "à la rue", car les propriétaires ne pourront la chasser sans procédure judiciaire de son domicile. Elle sera occupante sans droit ni titre, mais pourra bénéficier d'un délai raisonnable pour retrouver un autre logement (moyennant une indemnité d'occupation).

Donc :

- Il n'y aura pas de "valeur d'usufruit à partager"
- Mme épouse X ne pourra prétendre à aucun usufruit (ni d'ailleurs de droit d'habitation)
- Sauf si elle s'entend avec les propriétaires pour leur acheter l'usufruit ; cela suppose l'accord des vendeurs, qui ne pourront être contraints.

Par DIU1973

BONJOUR Djoul et ISADORE,

On peut aussi comprendre que les enfants sont nus-propriétaires de 50% de la maison suite à la succession, mais que monsieur en détient toujours l'autre moitié en pleine propriété.

Si oui, sa seconde épouse prétend d'office à 25% de cette part et si donation au dernier vivant, ou testament, à davantage ou à son usufruit total.

Par Isadore

Bonjour,

Si la formulation "les biens immobiliers faisant l'objet des présentes, appartiennent à : Monsieur X pour la totalité en US, et à enfant 1, enfant 2 indivisément pour la totalité en NP, ou divisément pour la moitié en NP" est exacte, cela me semble exclure une indivision sur la nue-propriété "des biens immobiliers faisant l'objet des présents" entre M. X et ses enfants.

Évidemment, dans le cas contraire, ma réponse n'est pas valable.

Par djoul

@DIU1973 :

Qu'est-ce qui nous permettrait de vérifier cette situation?

les biens immobiliers faisant l'objet des présentes, appartiennent à : Monsieur X pour la totalité en US, et à enfant 1, enfant 2 indivisément pour la totalité en NP

cette mention ne signifie-t-elle pas que le bien est à présent totalement démembre?

Car si le bien contient toujours une part de pleine propriété, alors je ne sais pas où retrouver cette information, et cela poserait une foule de questions.

@Isadore

Oui cette mention est explicite et complète sur l'acte de succession. Il n'y a pas indivision entre les enfants et le père respectivement.

La remarque de DIU1973 m'interroge et je ne la comprends pas car cette information ne se retrouve nulle part.

- Sauf si elle s'entend avec les propriétaires pour leur acheter l'usufruit ; cela suppose l'accord des vendeurs, qui ne pourront être contraints.

Nous en sommes à cette situation, nous sommes sollicités sur ce point précis. Je n'y vois que des difficultés d'entente et de gestion par ailleurs...

Par JackT

bonjour,

En reprenant la question

un bien immobilier en communauté un décès un conjoint survivant et deux enfants.

pour que la situation devienne

usufruit total au conjoint et nue propriété totale aux enfants, Monsieur en dehors de l'option successorale doit réaliser une donation aux enfants de sa 1/2 nue propriété

Est ce le cas?????

cordialement

Par djoul

@JackT

non ce n'est pas le cas, aucune donation de la sorte n'a été réalisée.

Par conséquent Mr X reste plein propriétaire de 50% du bien correspondant à sa part.

Quelle conséquence aura son régime matrimonial actuel (séparation de biens) sur la succession de sa part de propriété? Je comprends qu'elle est dévolue à ses enfants exclusivement, mais peut-être ai-je mal compris.

Par Isadore

Bonjour,

Un notaire pourra vous renseigner en examinant les documents. Savoir ce qui est à vous est important, notamment si vous souhaitez prendre des dispositions à l'avenir.

Si votre père est plein propriétaire de cette maison, les effets dépendront des dispositions qu'il aura prises : donation entre époux (dite "au dernier vivant"), testament...

- Madame pourra dans tous les cas rester un an dans le logement ;
- sans disposition particulière, Madame héritera d'un quart des biens de son mari, en pleine propriété et les enfants se partageront le reste de l'héritage.

Par djoul

Cher Isadore

Votre conseil me paraît sage en effet

J'ai une meilleure vision de la situation, en particulier concernant ces fameux 50% possédés par mon père, finalement peu documentés sur les sites spécialisés.

On parle toujours de la succession mais jamais de la part restante, qui a ici son importance.

Bien à vous

Par JackT

Il faut toujours distinguer la liquidation du régime matrimonial et la liquidation de la succession
cordialement

Par Isadore

Je suis d'accord avec Jackt. Il est normal que dans le cas d'une succession, l'on n'évoque que les biens du défunt (propres ou issus de la dissolution de la communauté).

Mais il est vrai que si la situation de départ (qui possédait quoi au moment du décès) n'est pas bien connue, ça rend la situation plus complexe.

En fait dans votre cas comme nous ne connaissons pas le statut initial de ce bien (bien propre de votre mère ou bien commun), nous spéculons un peu.

Mais bon, dans tous les cas, vous ne pourrez être contraints de vendre ou céder à Madame épouse X un éventuel usufruit de votre part de la maison.

Par djoul

@Isadore

Fin de l'histoire après contact du notaire à l'instant:

1. le bien était commun en mariage sans contrat entre Mr X et Mme X1. on a donc une liquidation matrimoniale 50/50.
2. le projet à présent de Mr X et Mme X2 est de procéder au rachat de notre part de nu-propriété (soit, vu l'age de Mr X, 50% de la part de succession de Mme X1, soit 25% du bien), donc la situation m'était mal expliquée au départ, et à en

lire vos réponses, c'était logique.

De mon point de vue, cette situation ne change pas la succession de Mr X qui sera, à concurrence testamentaire, léguée en indivision entre Mme X2 et les enfants.

Donc si on accepte ce deal de revente de la NP, on se retrouverait avec Mme X qui récupère 50% du bien remembré + sa succession sur Mr X. Les enfants hériteraient d'une indivision avec Mme X2 qui détiendrait 50% + sa part successorale.

Sans cet accord, les enfants auraient l'ultramajorité de la propriété, en indivision avec Mme X2.

Donc loin de régler les éventuelles sombres discussions, cette option de rachat ne ferait qu'alourdir la situation au décès de Mr X.

sauf correction d'une grosse bourde dans le raisonnement ci-dessus, on peut considérer l'affaire éclairée et résolue.
Un grand merci

Par CToad

Bonjour

Non, si madame achète 25% du bien, que votre père en a 25%, elle héritera de $1/4 * 25\%$ du bien donc pas 50%.

Je n'ai pas compris votre problématique. Souhaitez vous que votre belle mère quitte la maison et de tout récupérer ? souhaitez vous la laisser en place et récupérer la PP à son décès ? conseillez vous votre père ou êtes vous en train de vous projeter sur l'avenir sans contact avec lui ? en fonction de votre objectif, vous pourriez avoir des conseils très avisés, ici.

Par djoul

@cToad

c'était effectivement la bourde dans les calculs (c'est loin mathsup), je ne suis pas prêt pour le concours de mathématiques

En réalité mon frère et moi sommes mis brusquement devant la situation décrite ci-dessus.

Le souhait de mon père est de protéger son épouse actuelle et qu'elle soit "à l'abri" sous un toit, et préférentiellement dans cette maison qu'elle apprécie. Egalement lui et Mme souhaitent éviter tout problème (comprendre conflit) à l'avenir.

Notre souhait à nous enfants est de ne rien avoir à faire avec Mme, et surtout pas avec, au centre, la maison ayant été acquise par notre mère défunte. Nous ne voulons pas mettre Mme en difficulté mais une fois notre père décédé, la maison pourrait de préférence être (déjà) vendue car nous ne voulons pas en être responsables, étant géographiquement très éloignés.

Notre "solution" certe brutale, serait de demander prochainement la vente du domicile pour assainir la situation et récupérer notre dû sur la première succession. Sur un autre domicile conjugal, la situation serait bien différente puisqu'ils pourront en séparation de biens faire le montage qu'ils désirent (si notre père souhaite nous léguer quelque chose ou pas, à lui de voir!).

Peut-être y a-t-il d'autres solutions.

On ne court pas après l'argent, mais ce qu'il faut c'est trouver le meilleur compromis pour éviter les indivisions et discussions entre parties qui ne se connaissent pas ou trop peu.

en résumé, toutes les parties souhaitent avoir le minimum d'interactions entre elles car nous vivons séparément et dans des optiques opposées.

J'espère m'être bien expliqué.

Par Isadore

Bonjour,

Si Madame X2 rachète 50 % de la nue-propriété, du vivant de votre père elle sera propriétaire de 50 % de la nue propriété.

A son décès, elle sera pleine propriétaire de 50 % du bien de son propre chef, plus son éventuelle part issue de la succession de votre père. Là on est d'accord.

Pour le reste :

- vous semblez vouloir "limiter" l'indivision avec Madame X2 au maximum ;

- si votre père prédécède, lui seul pourra éviter une telle situation en "deshéritant" son épouse ou en vous vendant sa nue-propiété.

Il me semble envisageable de ménager la chèvre et le chou :

- en prenant des mesures pour que Madame ne soit pas propriétaire de la maison (achat de la nue-propiété de votre père) ;
- mais en lui cédant un droit d'usage et d'occupation, contre une indemnité correcte.

Au décès de votre père, ses enfants auraient la pleine propriété et sa veuve un toit sur la tête.

Par CToad

Bonjour Djoul,

oui c'est très clair, et c'est un peu le ressenti que j'avais. La question porte du coup sur le souhait de votre père de privilégier le souhait de son épouse, ou le votre. Est il en capacité de comprendre à quel point la situation pourra être lourde, à la fois pour vous et pour elle, en cas d'indivision ?

Si vous ne courez pas après l'argent, pour reprendre votre expression ;-), proposez lui si c'est possible de régler la situation aujourd'hui. La maison est vendue, vous faites le partage, vous et votre frère récupérez une valeur bien moindre que ce que vous pourriez récupérer en attendant (cela dépend de l'âge de votre père, et de la valeur de la maison mais c'est calculable, "en gros") mais lui peut racheter une maison avec son épouse, et lui en faire une donation au dernier vivant ou autre montage pour privilégier au mieux son épouse(ce qui n'empêchera pas que vous puissiez, si vous le voulez, récupérer quelque chose).

Elle aura du temps pour prendre ses marques dans cette maison et s'y sentira sans doute bien.

Pardon je viens de voir que c'est ce que vous vous proposiez de faire. Cela me semble être la meilleure idée, effectivement.

Par djoul

@Isadore

oui, sans une revente anticipée, on en est là: impossible de ne pas être co-propriétaire de cette bâtisse.

Même en ménageant la chèvre et le chou, nous serons toujours liés à cette inconnue dans notre domicile familial.

Puisqu'elle est à ce jour prête à nous racheter notre nue-propiété, c'est donc qu'elle a des fonds en propre (une précédente revente d'appartement si je ne me trompe pas). N'est-il pas préférable pour tout le monde qu'elle investisse dans des murs à elle pour être parfaitement à l'abri? Mise en location, et lettre de congé lorsque l'heure est venue. Enfin évidemment si un logement à son goût est trouvé! Ainsi elle tire un revenu de ses fonds et complète sa retraite actuellement commencée.

Donc sans vouloir être l'avocat du diable, je souhaite m'opposer en proposant des alternatives viables, justes et sérieuses, car l'objectif est bien la sérénité de toutes et tous.

Donc selon son régime matrimonial en séparation, et selon le degré d'investissement dans ce bien (dans le cas où notre père souhaite co-investir), libre à eux de démembrer la propriété et de procéder à l'opération actuelle en nous achetant notre part de nu-propiété ? Ainsi au décès de Mr, elle se retrouve pleinement propriétaire et nous, enfants, sommes libérés de tout lien sur un patrimoine de notre belle-mère

Par CToad

Djoul...

"Donc selon son régime matrimonial en séparation, et selon le degré d'investissement dans ce bien (dans le cas où notre père souhaite co-investir), libre à eux de démembrer la propriété et de procéder à l'opération actuelle en nous achetant notre part de nu-propiété ? Ainsi au décès de Mr, elle se retrouve pleinement propriétaire et nous, enfants, sommes libérés de tout lien sur un patrimoine de notre belle-mère"

Si votre père est en partie propriétaire de cette maison ou d'une autre, avec Madame, sans que vous ayez de nue propriété, au décès de votre père on recommence : il peut la privilégier tant qu'il peut, il ne peut pas de pas vous laisser au moi 1/3 de son patrimoine à chacun d'entre vous (vous et votre frère). Sauf à ce qu'il y ait des liquidités ou d'autres biens qui permettent le partage, et ou sauf à ce que madame vous rachète vos parts au moyen d'une soulte, cela recommencera sur ce bien ou sur un nouveau bien.

Par djoul

@CToad

vous avez saisi mon idée, bien qu'elle fût très mal exposée. Les liquidités permettraient de solder la succession en marge des biens immobiliers. Il y a donc une possibilité selon moi, que je peux faire étudier par notaire et soumettre pour avis.

Le rachat de part ou soulte est une bonne solution pour un objet sur lequel nous n'avons aucune antériorité, de mon point de vue (encore faudra-t-il qu'il soit partagé)

C'est passionnant les successions, un vrai sac de noeuds, j'ai peut-être raté une vocation...