



Art766 conversion des droits d'habitation

Par **marionnathalie**, le **01/04/2014 à 10:07**

Bonjour,
Mon pere est decede il y 9 ans il a laissé l'usufruit total de ses biens à son epouse dont une maison où elle a continué à vivre. La succession n'a jamais ete reglee.
Dans le projet de succession il est ecrit: " Les heritiers declarent avoir pris connaissance des dispositions de l'art.766 du code civil, et renoncer à exiger la conversion des droits d'usage et d'habitation en rente viagere ou en capital".
Maintenant la maison va etre vendue car elle desire vivre ailleurs . Cela veut-il dire que malgres l'usufruit dont elle jouit , mes freres et moi pourrions lui reclamer contre-partie sous forme de capital? Comme un loyer pour les 9 annees vecues dans la maison. Somme qu' elle nous verserait maintenant sur sa part de la vente?
merci de vos réponses

Par **moisse**, le **01/04/2014 à 10:53**

Bonjour,
Cela veut dire que son épouse ne peut pas vendre ce dont elle n'est qu'usufruitière.
Cet usufruit aurait pu être converti en rente viagère ou en capital à l'époque et c'est tout.
En quelque sorte les héritiers auraient pu racheter l'usufruit pour éviter le démembrement de la propriété.
Comme elle est restée usufruitière, elle ne vous doit aucune récompense au titre de son occupation.
Les héritiers quant à eux, ne peuvent vendre que ce dont ils sont propriétaires, c'est à dire ici la seule nue-propriété.
L'accord des nu-propriétaires et de l'usufruitier permet la vente du bien avec une répartition du produit selon un barème fiscal qui dépend de l'âge de l'usufruitier.

Par **marionnathalie**, le **01/04/2014 à 19:17**

Merci Moisse pour cette réponse. Je n'ai pas été très précise. C'est d'un accord commun entre mes frères et moi et la veuve usufruitière que la maison où elle ne désire plus vivre est mise à la vente. C'est la formulation de l'énoncé : " Les héritiers déclarent renoncer à exiger la conversion des droits d'usage et d'habitation en rente viagère ou en capital" qui me laissait penser que la conversion si nous n'y renoncions pas nous reviendrait. La succession n'étant toujours pas réglée je pensais que si nous supprimions cette phrase du projet nous pourrions lui demander cette somme qui viendrait grossir notre part. Mais si j'ai bien compris: c'est nous au contraire qui lui aurions racheté en quelque sorte son droit d'occupation et non pas elle qui nous aurait versé un capital ?

Par **moisse**, le **02/04/2014** à **08:44**

Bonjour, C'est cela. Vous auriez racheté cet usufruit, et du coup elle serait devenu locataire ou serait partie en libérant les lieux. Ce que je ne comprends pas trop bien, c'est votre affirmation concernant la succession, qui ne serait pas réglée.

Par **marionnathalie**, le **02/04/2014** à **10:07**

Bonjour, Moisse, Maintenant c'est clair, nous ne souhaitons pas de toute façon racheter son usufruit. Oui la succession n'est pas réglée car il y a eu des blocages. La part de mes frères et moi étant quasiment nulle suite aux récompenses qui reviennent à la veuve et faute de pouvoir prouver que cet argent avait été redistribué à ses enfants d'un premier mariage, nous avons laissé le projet non signé. Elle a accepté l'usufruit qui lui a été donné et tout est resté ainsi depuis 9 ans. Maintenant d'un accord commun cette maison va se vendre, alors on ressort le projet ... Merci pour ces informations. Amicalement