



Usufruit, donation partage et soulte

Par **RAINI**, le **21/07/2009** à **08:57**

Bonjour,
Mes parents, mariés en 1959 sans contrat de mariage (union soumise au régime de la communauté des meubles et acquêts), ont fait construire une maison pendant leur mariage et ont eu deux enfants ; au décès de mon père en 2001, ma mère qui avait 76 ans a continué à habiter la maison et a juste fait estimé la maison qui est le seul bien laissé par mon père, elle a fait une déclaration de succession à l'aide d'une assistante sociale sans régler la succession de mon père car elle n'avait pas les moyens de payer des frais de notaire. En 1976, mon père lui avait fait une donation de l'usufruit de l'universalité de tous ses biens, ce document est enregistré au fichier des dernières volontés ; on n'a jamais eu besoin de faire valoir ce document puisqu'on était d'accord pour que ma mère habite la maison jusqu'à son décès.
Aujourd'hui elle a 84 ans et vit toujours seule dans cette maison. Comme je m'occupe tous les jours de ma mère tout en ne vivant pas sous son toit, elle a déposé chez un notaire un testament me léguant sa quotité disponible, ma sœur étant d'accord que je bénéficie de cet avantage et nous n'avons pas de problème à ce sujet.
Aujourd'hui, ma mère désirerait d'abord régler la succession de mon père, puis nous faire une donation partage de la maison ; je réglerai sa part à ma sœur et viendrai habiter avec ma mère.
Je voudrais savoir quel pourcentage correspond à la soulte que je devrai verser à ma sœur en tenant compte du testament de ma mère me léguant sa quotité disponible. Cette maison est le seul bien de la famille. J'aimerais aussi savoir si le fait que mon père ait fait une donation de l'usufruit à ma mère change quelque chose dans le montant à verser à ma sœur.
Merci de votre réponse

Par **fif64**, le **21/07/2009** à **11:50**

Votre mère n'étant pas encore décédée, le testament n'a pas vocation à s'appliquer.
La maison est un bien commun, donc au décès de votre père, moitié est revenu à votre mère

dans le cadre du partage de communauté, et moitié est rentrée dans la succession.

Ainsi, au jour d'aujourd'hui, vous devriez être propriétaire du 1/4 de la maison en nue propriété (tout comme votre soeur) et votre mère propriétaire de la moitié en pleine propriété et de la moitié en usufruit.

Votre mère peut donc vous faire donation partage de la moitié en nue-propriété (lui permettant de conserver l'usufruit).

Il suffit de prévoir dans le partage qu'elle vous donne 2/3 à vous et 1/3 à votre soeur.

Ainsi, votre soeur est attributaire du 1/3 de la moitié de votre mère (soit 1/6) et il faut y'ajouter le quart dont elle propriétaire suite au décès de votre père.

Vous devrez donc lui verser une soulte correspondant aux 5/12e de la valeur de la maison en nue propriété (représentant 80 % de la valeur en pleine propriété de la maison compte tenu de l'âge de votre mère).

Par **RAINI**, le **21/07/2009** à **15:43**

Bonjour et merci pour la rapidité de votre réponse.

Je ne comprends pas les calculs : la maison est estimée à 120 000 euros. Si je verse 5/12 de soulte à ma soeur cela fait 50 000 euros ; si ma soeur a 5/12 je devrais avoir 7/12, soit une différence de 1/6 et pour avoir une différence de 1/6, il faut qu'elle ait 2/6 et moi 4/6, ce qui dans ce cas fait 1/3 du prix de la maison à lui verser, soit 40 000 euros. C'est la somme que ma soeur m'a demandée, est-on obligé de verser la soulte exactement ou peut-elle me faire ainsi une réduction de 10 000 euros ?

Par **fif64**, le **21/07/2009** à **17:15**

La valeur de la maison en nue-propriété est de 96.000 €

Concernant la partie relevant de la succession de votre père, vous en devenez propriété pour moitié (soit $1/2 \times 1/2 = 1/4$) idem pour votre soeur

Concernant la partie relevant de la donation de votre mère, vous en récupérez la réserve + la quotité disponible, soit $1/3 + 1/3 = 2/3$ (de la moitié soit 1/3 du total).

Votre soeur ne récupère que sa réserve soit 1/3 (de la moitié soit 1/6e du total)

On a donc

Vous = $1/4 + 1/3 = 3/12 + 4/12 = 7/12$

Votre soeur = $1/4 + 1/6 = 3/12 + 2/12 = 5/12$

A partir de là, vous pouvez rester dans l'indivision en étant vous propriétaire des 7/12e en nue propriété et votre soeur des 5/12e en nue propriété soumis à l'usufruit de votre mère

Ou vous partager

Dans ce cas, comme vous êtes toujours soumis à l'usufruit de votre mère,

$5/12$ e de 96.000 € = 40.000 €

Si vous attendez que votre mère décède pour faire le partage, il n'y aura plus d'usufruit, donc vous devrez payer 5/12e de la valeur en pleine propriété, soit de 120.000 € = 50.000 €

Je vous conseille de prendre rendez-vous toutes les trois avec votre notaire qui pourra vous expliquer précisément chaque point de détail de l'opération avec ses inconvénients et ses atouts et qui pourra éventuellement vous aiguiller vers d'autres dispositifs.

Par **RAINI**, le **21/07/2009** à **19:06**

Merci beaucoup fif64 : grâce à vos explications, j'ai bien tout compris.

Nous allons opter pour la solution de soulte à payer maintenant : 40 000 euros à ma soeur soit 5/12 de la nue propriété. Le problème que je voudrais soulever est celui-ci : comme nous n'avions pas réglé

la succession de mon père en 2001, nous ne savions pas que ma soeur et moi-même étions déjà propriétaires d'un quart de la maison et ma mère n'a jamais eu à payer de taxe foncière ni même d'habitation (à part 24 euros par mois pour les ordures ménagères) puisqu'elle avait déjà 76 ans, risque-t-on de nous réclamer les 8 ans d'arriérés de taxe foncière ? Pour la taxe d'habitation le problème ne se pose pas puisque nous n'habitons pas la maison.
Est-ce que nous aurons des droits de succession à payer chacune après la régularisation de la succession de mon père, la donation partage de ma mère et le paiement de la soulte à ma soeur ? Cette maison est le seul bien de mes parents, il n'y a pas d'argent.
Merci pour vos éclaircissements.