



Usufruit et nue propriété

Par **LUMIA**, le **06/08/2018 à 09:08**

Bonjour à vous !
Je suis propriétaire de ma maison, conjointement avec le fils de mon défunt mari et j'en ai l'usufruit total.
A ce jour, je souhaite refaire ma vie et continuer à habiter cette maison. Comment préserver mon compagnon si je décède ? (forcément, en l'état, il sera jeté dehors dans les meilleurs délais !)
Il est sûrement possible qu'il rachète les parts de mon beau fils (avec qui je ne suis pas en bons termes, ce dernier espérait toucher la moitié de la maison à la mort de son père mais nous avons une donation au dernier vivant). Connaissez-vous un autre moyen et si c'est le seul possible, le PACS permet-il de faire aussi une donation au dernier vivant pour qu'il garde l'usufruit ?
Merci de votre réponse (toujours précise et avisée, il faut le dire !) LOL
Bien à vous.

Par **Lag0**, le **06/08/2018 à 09:58**

Bonjour LUMIA,
En aucun cas vous ne pourrez léguer, à votre décès, votre usufruit. Celui-ci s'éteindra de lui-même et le nu-propiétaire deviendra alors plein-propiétaire.
En revanche, il semble que vous ayez une part en pleine propriété de cette maison, vous ne pouvez donc disposer que de celle-ci. Vous pourriez donc léguer votre part de pleine propriété à votre compagnon (après pacs pour éviter les frais de succession), mais en ce cas, si vous décédez, c'est lui qui se retrouverait en indivision avec votre beau-fils.
Il n'existe pas de solution "gratuite" dans votre cas pour assurer à votre compagnon de rester dans la maison après votre décès. Seule solution, qu'il rachète la part de votre beau-fils. Ainsi, il serait en indivision avec vous et là, à votre décès, si vous lui léguiez vos parts, il serait seul propriétaire.
Ceci, bien sur, sous réserve que vous n'ayez pas d'autres héritiers, car dans ce cas, il faudrait vérifier le maintien de la réserve héréditaire.
Et pour finir, la donation au dernier vivant n'existe que dans le mariage, pas dans le pacs.

Par **LUMIA**, le **06/08/2018** à **12:15**

Merci beaucoup pour votre réponse. Et oui, j'ai un fils. Si j'ai bien compris (ce n'est pas sur !!) lol ... si il rachète les parts de mon beau fils, à mon décès, mon compagnon (si je fais un testament legs et un pacs) deviendra propriétaire ... avec la réserve héréditaire de mon propre fils. Comment calcule-ton cette réserve ? sachant que la maison vient d'être estimée (agence) à 220 000 €.. Merci encore.... Précision : je ne cherche pas une solution totalement "gratuite" mais surtout sécuritaire !!