



Évaluation droit d'usage et habitation

Par **Pouka**, le **21/03/2023** à **05:46**

Notre frère bénéficiaire du quart réservataire a un legs hors part successorale du droit d'usage et habitation de 35 ans d'un bien dont il était nu-proprétaire grâce à une donation - partage. Cette même donation nous a alloués mon autre frère et moi-même d'un bien indivis avec interdiction d'aliéner.

Nous avons réussi à conclure une licitation avant le décès de notre mère.

Nous avons fait une expertise du droit d'usage mais notre frère en conteste le montant.
son argument :... il argue du montant bas de la licitation pour faire baisser son droit d'usage.

De plus la collaboratrice du notaire estime la licitation pourrait modifier les valeurs de la donation -partage lors de la réunion fictive

Ils nous demandent de produire une expertise des biens ayant fait l'objet la licitation.

Est-ce recevable ?

Par **Marck.ESP**, le **21/03/2023** à **08:33**

Bonjour et bienvenue,

Un [droit d'usage et d'habitation](#) est "cousin de l'usufruit, mais ce droit étant plus restreint, il est généralement évalué à 60% de la valeur de l'usufruit, mais il peut l'être économiquement!.

Qu'en est-il dans le cas de votre frère ?

Par **beatles**, le **21/03/2023** à **09:23**

Bonjour,

Article 762 bis du Code général des impôts :

[quote]

Pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, la valeur des droits d'habitation et

d'usage est de 60 % de la valeur de l'usufruit déterminée conformément au I de [l'article 669](#).

[/quote]
Cdt.

Par **Pouka**, le **21/03/2023** à **12:30**

Merci beaucoup de votre réponse rapide !

Le droit d'usage dont a bénéficié mon frère a été calculé par un expert agréé mais mon frère en conteste le montant arguant du faible montant de la licitation qui a été faite avant le décès de notre mère il voudrait aligner la valeur foncière du bien dont il hérite et dont il a joui là dessus.Éludant la valeur locative...

Alors qu'à l'IFI les 3 biens sont déclarés pour une valeur identique mais supérieure au montant de la licitation. Car Licitation amiable avec interdiction de vendre à quelqu'un d'autre que la famille....

Par ailleurs sur les biens dont j' hérite il voudrait intégrer des travaux de remise aux normes ayant été fait dans le cadre d'une tutelle et ayant fait l'objet d'un jugement de tutelle qui n'a pas été contesté....

Ces arguments sont recevables ??

Merci d'avance de votre aide

Par **Marck.ESP**, le **21/03/2023** à **14:02**

De toute manière, lorsqu'il y a une sauvegarde de justice, il est préférable que les évaluations soient faites par un expert agréé auprès des tribunaux, à fortiori si l'usus est déterminé selon des ritères économique et le barème fiscal.

Pour l'IFI, oui, il est courant de sous-évalué compte tenu de ce genre d'élément.

Etait-ce votre mère qui était sous tutelle jusqu'à sa disparition, ou est-ce votre frère qui l'est ?Car pour les travaux, il faut comprendre qui les a financés !!!

QSuoi qu'il en soit, faire défendre votre dossier par un avocat spécialisé serait une bonne chose.

Par **Pouka**, le **21/03/2023** à **15:08**

Je n'ai pas cliqué au bon endroit alors que je n'ai pas terminé mes questions.

C'est Notre mère qui était sous tutelle et notre frère qui bénéficiait d'un droit d'usage sur le bien de notre mère dont il était nue propriétaire.

Les travaux validés par le juge des tutelles plus un jugement de tutelle ont été effectués sur un autre bien dont il n'était pas héritier mais faisant partie de la donation partage effectuée par notre mère en 1998 et donc nous étions nue propriétaires en indivision avec mon autre frère.

.Une licitation nous a permis de sortir de l'indivision avant le décès de notre mère.
Et mon frère veut faire baisser le montant de son droit d'usage étant donné le montant peu élevé de la licitation car le bien était frappé d'interdiction d'aliéner.
Merci d'avance
Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **21/03/2023** à **17:26**

[quote]

Les travaux validés par le juge des tutelles plus un jugement de tutelle ont été effectués sur un autre bien dont il n'était pas héritier mais faisant partie de la donation partage effectuée par notre mère en 1998 et donc nous étions nue propriétaires en indivision avec mon autre frère.

[/quote]

S'il s'agissait de travaux d'entretien et petite rénovation et non de gros oeuvres (sui sont à la charge des nus-propriétaires) pas de problème..

Concernant la licitation votre autre frere et vous, il n'y a rien a redire car elle concerne un bien reçu lors de la donation partage et on ne revient pas sur une donation partage si elle etait égalitaire au départ et acceptée par tous.

A ce stade, si une procédure est envisagée n'hésitez pas à faire défendre votre dossier par un avocat spécialisé.