

## Droit de succession et usufruit

Par **Geronimo50**, le **24/01/2014 à 15:04**

Maman (disposant de faible ressource), non marié, non pacsé, en couple libre depuis 16 ans a eu l'héritage de 40% de la maison et son usufruit. Les 4 enfants du défunt se partagent le reste. La valeur de la maison est estimée à 130 000 €.

- A quoi s'expose t elle financièrement en décidant de vendre la maison ?
- A quoi s'expose t elle en décidant de profiter de l'usufruit de la maison ?

Sachant que la chaudière date des années 2000, si mamam doit bien sur en assurer l'entretien, doit-elle en assurer son remplacement si nécessaire ?

Quels sont les risques qu'elle encoure dans les 2 cas?

Merci de votre aide  
Cordialement

Par **JuLx64**, le **24/01/2014 à 15:09**

Avec 4 enfants, la quotité disponible du défunt n'était que d'1/4 de ses biens. Il ne pouvait donc pas léguer plus à la mère de ses enfants. Le différentiel est donc rapportable à la succession.

Par **JEAN S**, le **24/01/2014 à 15:10**

Elle ne peut pas la vendre sans l'accord des 4 enfants du défunt , aucun notaire ne rédigera un acte de vente

En profitant e l'usufruit elle se retrouve comme une locataire à 40%, donc pour les grosses réparations elle en sera de 40% et les 4 enfants pour 15% chacun soit 60%

Par **domat**, le **24/01/2014 à 15:12**

bjr,

pour vendre un bien il faut en être propriétaire, donc pour vendre la maison il faut l'accord de tous les indivisaires donc l'accord des enfants du défunt.

si votre mère est usufruitière, elle doit entretenir le bien, les nus propriétaires ne sont

concernés que par les gros travaux (murs et couverture) et un usufruitier ne peut obliger un nu propriétaire à faire les travaux.  
l'usufruitier doit payer la taxe d'habitation.  
c'est à elle qu'incombe le remplacement de la chaudière.  
il n'y a pas de risques particuliers pour l'usufruitier, les risques sont pour les nus propriétaires si l'usufruitier n'entretient pas le bien.  
jean, les nus propriétaires n'ont pas la charge de l'entretien uniquement que des grosses réparations et ne peuvent y être contraints.  
cdt

Par **JEAN S**, le **24/01/2014** à **15:17**

Nos messages se sont croisés domat. Mais à ma connaissance la chaudière , du moins son remplacement ; pas son entretien, est à la charge des nus propriétaires à hauteur de leur 60% et donc de 40% pour madame usufruitière et minoritairement nu propriétaire

C'est au propriétaire de prendre en charge le remplacement de la chaudière car cela ne fait pas partie du décret des réparations locatives

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=3A4372BD53BC3BC0C6944F148CD45BAC.tpd>

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **15:20**

Sauf que l'usufruitier n'a aucun moyen de contraindre le nu-propriétaire à effectuer les gros travaux.

Par **JEAN S**, le **24/01/2014** à **15:22**

Si avec une mise en demeure en application du lien ci-dessus

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **15:53**

Non, voir l'article qui vient d'être publié sur ce site : <http://www.legavox.fr/blog/yadan-pesah-caroline/usufruitier-peut-contraindre-proprietaire-effectuer-13629.htm>

Votre lien est relatif à un rapport entre locataire et propriétaire, situation qui n'a rien à voir avec celle en entre usufruitier et nu-propriétaire.

Par **Geronimo50**, le **24/01/2014** à **16:03**

Pour ce qui est des droits de succession, comment cela se passe ? sachant que la valeur de la maison est de 130 000 €

Par **JEAN S**, le **24/01/2014** à **16:06**

Effectivement j'ignorais cette récente jurisprudence.

Pour Geronimo50 ,en résumé elle ne peut vendre, ni ne peut obliger au changement de la chaudière

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **16:11**

En ce qui concerne les droits de succession, en ligne directe il y a une franchise de 100 000 € par part. Donc avec 4 enfants, s'il n'y a pas d'autre bien d'une valeur conséquente dans la succession, aucun d'eux n'a de droits à payer, seulement les frais de notaire pour le transfert de propriété.

Par contre, s'agissant du concubin, ni pacsé ni marié, il est considéré comme un tiers, donc les droits sont de 60%.

Vous n'avez donc surtout pas intérêt à ce que 40% lui soient légués, il serait plus judicieux pour tout le monde qu'elle n'hérite de rien, mais que les enfants lui laissent la jouissance gratuite de la maison.

Bien sûr, il aurait été encore plus judicieux que les parents se pacent, mais c'est trop tard.

Par **Geronimo50**, le **24/01/2014** à **18:12**

Qui doit payer l'impôt foncier, l'usufruitier ou les enfants ?

Par **Geronimo50**, le **02/02/2014** à **17:48**

1-De combien de temps dispose t on pour refuser une succession ?

2-Les enfants du défunt peuvent-ils forcer le notaire à vendre la maison, et dans ce cas, obliger ma maman a quitter la maison avant même d'avoir trouver un logement décent ?

3- Le notaire a t il intérêt à ce que la maison soit vite vendue ?

Par **domat**, le **02/02/2014** à **18:13**

bjr,

c'est à l'usufruitier de payer la taxe foncière, la taxe d'habitation est à payer par l'occupant du logement au 1° janvier.

ce n'est pas le notaire qui vend mais les propriétaires du bien. donc pour vendre un bien il faut l'accord de l'usufruitier et des nus propriétaires. l'usufruitier peut rester dans le bien jusqu'à son décès.

le notaire n' a aucun intérêt à ce que la maison soit vendue sauf ses émoluments en cas de vente.

un autre notaire peut être choisi pour l'acte authentique de vente.

cdt