

# HÉRITER DE L'USUFRUIT ET DE LA NUE-PROPRIÉTÉ ?



## Ma situation :

- Mon mari est décédé
- J'étais mariée, sans contrat de mariage ni testament
- J'ai des enfants

J'hérite de l'usufruit de toute la succession

Mes enfants héritent de la nue-propiété



## Qu'est-ce que l'usufruit ?

### Le droit d'utiliser un bien ...

- ▶ Vivre dans la maison, utiliser l'appartement à la mer, ...

### ... et d'en récolter les bénéfices,

- ▶ Percevoir les intérêts, louer la maison et bénéficier des revenus locatifs, ...

### mais avec l'obligation de respecter le bien et de bien le gérer

- ▶ Effectuer des réparations d'entretien afin qu'il soit correctement entretenu, effectuer des travaux d'amélioration ...

### ... et de supporter toutes les dépenses ordinaires et annuelles.

- ▶ Payer les impôts directs sur le bien, le précompte immobilier, les contributions aux associations de copropriétaires ...

## Qu'est-ce que la nue-propiété ?

### Le droit de disposer d'un bien ...

- ▶ Vendre la maison, la donner, l'hypothéquer.

### ... dans le respect des droits de l'usufruitier,

- ▶ La maison peut être vendue, mais l'usufruit de la personne survivante reste sur la propriété.

### mais avec l'obligation de prendre en charge toutes les réparations majeures

- ▶ Travaux de rénovation structurelle, réparations majeures, travaux de rénovation ...

### ... et supporter les dépenses extraordinaires.

- ▶ S'occuper du remboursement des prêts, de l'impôt sur la fortune, des frais de clôture, des frais de réalisation des travaux exigés par la loi...

Des accords sont possibles

### Tant le nu-propiétaire que l'usufruitier sont limités dans leurs droits de propriété :

- ▶ Les deux ne peuvent pas simplement vendre des biens hérités.
- ▶ Les deux sont dépendants l'un de l'autre concernant la gestion du bien



Solution :  
Convertir  
l'usufruit

VERSO ▶

# Convertir l'usufruit ?

## Vous n'avez établi ni testament ni contrat de mariage ?

Dans ce cas, selon notre droit des successions, le conjoint survivant hérite de l'usufruit sur l'ensemble de la succession. Les enfants héritent de la **nue-propriété**.

L'usufruitier et le nu-proprétaire sont tous deux dépendants l'un de l'autre pour la gestion et la disposition des biens légués. En général, cela ne pose pas de problème si tout le monde s'entend. Toutefois, si l'usufruitier et les nu-proprétaires (qui ne sont pas nécessairement des parents par le sang) ne s'entendent pas, il y a un risque de tension...

C'est pourquoi le législateur a prévu la "**conversion de l'usufruit**" :

- S'il n'y a pas d'autres héritiers que les enfants, la conversion de l'usufruit peut toujours être demandée par le conjoint survivant ou les enfants. Elle est faite à la demande de l'un des deux.

L'usufruit est, en quelque sorte, "racheté" pour que les deux parties puissent sortir de l'impasse et passer à autre chose. Les enfants deviennent "pleins" propriétaires et le conjoint survivant reçoit une somme d'argent ou des intérêts en lieu et place de l'usufruit.

- Les parties ne parviennent pas à un accord ? La conversion peut alors être demandée auprès du tribunal de la famille.

### Attention !

Les enfants ne peuvent jamais imposer la conversion de l'usufruit pour le logement familial et les meubles qui s'y trouvent. Le conjoint survivant peut s'y opposer. Cela signifie que le conjoint survivant ne peut jamais être obligé de quitter le domicile familial.

## Comment connaître la "valeur" d'un usufruit ?

Pour une conversion correcte, il est important que l'usufruit soit correctement évalué. Pour ce faire, il existe des tables de conversion pour l'évaluation de l'usufruit qui sont régulièrement mises à jour. Les notaires utilisent ces tableaux. Les tables de conversion tiennent compte de l'espérance de vie. Il en existe deux versions : une version féminine et une version masculine.