



Probleme usufruit et demembrement d un bien

Par **babette72**, le **14/05/2019** à **12:02**

Bonjour, notre papa est décédé en 2015, laissant une seconde épouse et six enfants d'une première union.

Il a fait donation à sa seconde épouse de la maison et une sapinière. Celle-ci a opté pour 1/4 en pleine propriété et le reste en usufruit. Elle a son notaire et les six enfants ont un autre notaire. Aujourd'hui on nous réclame les impôts fonciers du fait que le démembrement pour la maison n'est pas fait. Nous avons fait confiance jusque là aux notaires pensant que tout était fait en règle. Depuis un an et demi la seconde épouse de papa loue une partie du bien et encaisse les loyers.

Pouvez vous me dire si le bien n'étant pas démembre au prétexte qu'il n'y a pas de fond suffisant pour le faire, elle a le droit de le louer sans notre accord et si les loyers doivent lui être versés ou alors au notaire.

Je comprends qu'elle puisse profiter de l'usufruit mais que dit la loi si le bien n'est pas démembre?

Merci aux personnes qui pourront me renseigner.
Très amicalement.

Par **goofyto8**, le **14/05/2019** à **13:25**

Bonjour,

[citation]Aujourd'hui on nous réclame les impôts fonciers du fait que le démembrement pour la maison n'est pas fait.[/citation]

Renseignez vous auprès des services de recouvrement de l'impôt foncier.
Les notaires ont du faire leur travail pour la succession; mais il a été signalé de nombreuses erreurs provenant des services des impôts qui , bien souvent, envoient l'avis de taxe foncière à un nu-proprétaire désigné au hasard par eux, au lieu de l'envoyer à l'usufruitier.

Par **babette72**, le **14/05/2019** à **13:53**

Les impôts fonciers disent que tout pendant que le démembrement n'est pas fait, ils ne connaissent que les nus propriétaire. J'ai beau par notre notaire Maître XXXXXX demander des explications et une entrevue afin de tirer cela au claire, l'autre notaire Maître XXXXXX ne veut pour l'instant fixer de rendez vous.

Le président de la chambre des notaires ne veut pas également se mêler de cela. Il est vrai que si les notaires commettent des erreurs, comment leur faire admettre? et leur faire assumer leur responsabilité?

Merci de votre première réponse mais je suis toujours dans l'impasse car la notaire de la seconde épouse de papa, ne se manifeste pas .

Ma question est si la personne a opté pour l'usufruit mais que le démembrement du bien n'est pas fait, que dit la loi sur les impôts foncier, le fait que la personne occupe la maison a titre personnelle, et qu'elle encaisse un loyer pour un petit logement annexé à la maison.

Merci à nouveau de vos réponse et si vous connaissez les textes de loi et ce qu'ils définissent.

Sincèrement merci beaucoup.

Par **Lag0**, le **14/05/2019** à **15:32**

[citation] ils ne connaissent que les nus propriétaire[/citation]

Bonjour,

C'est étonnant, d'un coté on vous dit que le bien n'est pas démembré et d'un autre qu'il y a des nus-proprétaires !!!

Par **goofyto8**, le **14/05/2019** à **15:39**

bonjour,

J'ai l'exemple d'un nu-proprétaire qui a reçu l'avis d'imposition de taxe foncière 2016 (à la place de sa mère usufruitière du logement) alors que la succession a été faite, suite au décès de son père, depuis 1989 !

[s]Comme je vous l'ai dit c'est un problème de dysfonctionnement des services de recouvrement de la taxe foncière.

[/s]

Ne perdez pas de temps à demander des rendez-vous chez les notaires.

Envoyez la taxe foncière directement à l'usufruitière c'est à elle de payer, elle doit le

comprendre.

Cependant, vous ne nous dites pas si la succession a vraiment été faite et si le notaire vous a adressé une attestation de propriété sur le bien où il est indiqué que vous êtes nu-propriétaire.

Par **babette72**, le **14/05/2019** à **16:05**

Non les notaires ne nous donnent rien comme document, sauf celui ou c'est écrit qu'elle a opté pour l'usufruit. L'usufruitière dit ne pas avoir les moyens de payer la taxe et comme le démembrement n'est pas fait pour ce bien, nous ne savons pas comment faire.

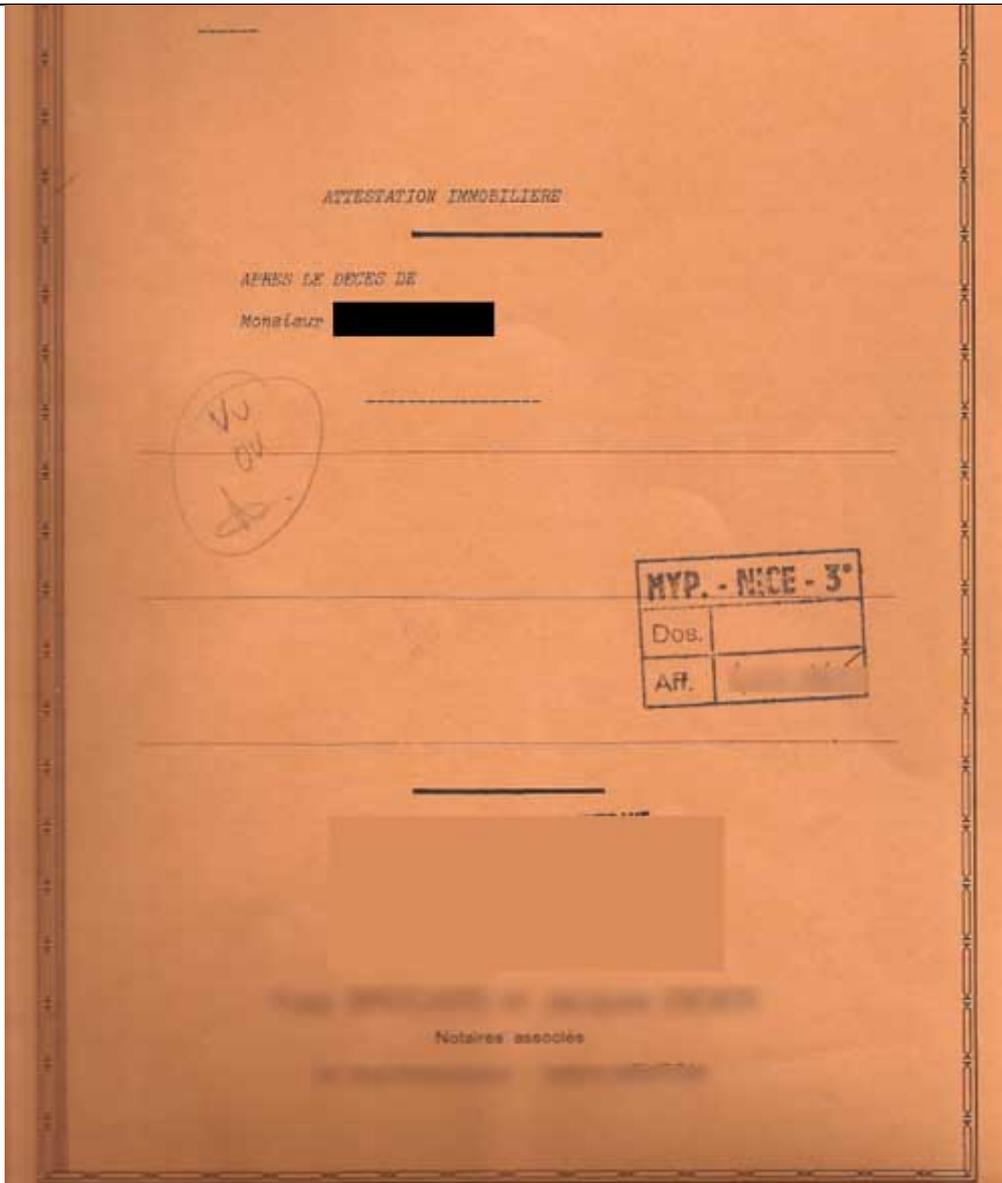
Merci de vos réponses; Amicalement.

Par **goofyto8**, le **14/05/2019** à **16:31**

bonjour,

[citation]Non les notaires ne nous donnent rien comme document [/citation]

Le notaire qui a procédé à la succession doit vous adresser ce type de document.



[citation]L'usufruitière dit ne pas avoir les moyens de payer la taxe [/citation]

Mais à qui a t'-elle dit ça aux impôts, à vous ?

[citation]comme le démembrement n'est pas fait pour ce bien, [/citation]
Donc la succession n'a pas été faite.

Par amajuris, le 14/05/2019 à 18:24

bonjour,

le démembrement doit être fait puisque babette72 écrit " Celle-ci a opté pour 1/4 en pleine propriété et le reste en usufruit." puis babette72 mentionne l'usufruitière dans son message de 16h05.

si l'épouse a opté 1/4 en PP et le reste en usufruit, cela s'applique à l'ensemble de la succession.

d'ailleurs la phrase de babette72 est contradictoire quand elle écrit " Les impôts fonciers disent que tout pendant que le démembrement n'est pas fait, ils ne connaissent que les nus

propriétaire."

comme le relève Lag0, il faudrait que babette explique cette invraisemblance.

goofyto8, j'ignore ou vous avez trouvé la loi qui indique que la taxe foncière est à la charge de l'usufruitier.

le bulletin officiel des finance publiques dit le contraire:

" Le législateur et la jurisprudence ont réglé la situation des différents titulaires de droits spéciaux. Le droit de propriété, en effet, peut faire l'objet de diverses restrictions.

En principe, l'impôt doit être établi au nom de celui qui jouit des revenus de l'immeuble et qui dispose d'un droit réel immobilier -susceptible d'être cédé- sur le fonds.

Le II de l'article 1400 du code général des impôts (CGI) prévoit que lorsqu'un immeuble est grevé d'usufruit ou loué soit par bail emphytéotique, soit par bail à construction, soit par bail réel et solidaire, soit par bail à réhabilitation ou fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel, la taxe foncière est établie au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation, du preneur à bail réel et solidaire ou du titulaire de l'autorisation.

.....

C'est donc l'usufruitier qui jouit des revenus de l'immeuble et qui, en conséquence, doit être imposé à la taxe foncière (CGI, art. 1400, II).

Le nom de l'usufruitier doit figurer au rôle de la taxe foncière à la suite de celui du nu-propriétaire.

Exemple : M. Honorat Jean, nu-propriétaire à Vence, par M. Morel Aguste, usufruitier, 10, rue Rève-Vieille à Grasse.

Toutefois, l'indication du nom du nu-propriétaire sur le rôle n'a pas pour effet de rendre ce dernier solidaire de l'usufruitier pour le paiement de l'impôt."

salutations

Par **babette72**, le **14/05/2019** à **19:21**

Je vous remercie pour vos réponse, je confirme que les services fiscaux disent que le bien n'étant pas démembré ils ne peuvent pas savoir qu'elle en a l'usufruit. Je me permets d'envoyer aux impôts une copie des papiers de sont option. Je confirme également que l'usufruitière prétend à son notaire ne pas avoir les moyens de payer, bien qu'elle loue un appartement dans la maison qu'elle occupe.

Notre notaire a réussi a fixer un rendez vous au 7 juin avec l'autre notaire.

Je vous tiendrez informé de la suite, car cela peut aider d'autres personnes connaissant les mêmes difficultés.

Merci pour tous les conseils et votre aide. Amicalement

Par **amajuris**, le **15/05/2019** à **10:00**

si depuis 2015, le bien n'est pas démembré au fichier immobilier, c'est que la succession n'a pas été réglée.