



Construction sur terrain en tant que nu-proprétaire

Par Jean2b

Bonjour

Après une donation partage, je suis nu-proprétaire d'une maison et d'une autre parcelle contigüe à cette maison. Ma mère est usufruitière de la maison et de cette parcelle.

J'aimerais procéder à un agrandissement de cette maison qui est construite en limite de propriété.

1) En tant que nu-proprétaire, puis-je faire cet agrandissement?

Si ma mère conserve l'usufruit, je sais qu'elle pourrait louer sa maison (avec cette extension) ou céder son usufruit. Je ne crains pas cette hypothèse.

2) Au décès de ma mère, mes frères pourraient-ils demander une réévaluation du partage du fait de l'augmentation de la valeur de la maison, valeur financée exclusivement par mes deniers?

3) Si je ne peux faire ces travaux, ma mère peut-elle les faire avec mon financement exclusif?

4) S'il faut que ma mère me cède l'usufruit sur la parcelle de terrain et que je réalise alors une maison jumelée, de faire communiquer les deux maisons et les réunir en un seul lot pour les impôts fonciers afin de ne pas avoir une résidence principale (la nouvelle maison) mitoyenne d'une résidence secondaire (la maison actuelle).

Je vous remercie pour votre aide

Par Isadore

Bonjour,

1. Si votre mère est d'accord, oui. Comme vous en avez conscience, votre mère sera usufruitière du bien construit. "Vous ne craignez pas cette hypothèse", mais prévoyez quand même que votre mère puisse un jour être placée sous tutelle.

2. Si c'était une vraie donation-partage dans les règles (donation de lots de valeur égale à chaque héritier présomptif), il n'y aura ni réévaluation ni rapport. C'est l'intérêt d'une donation-partage.

Mais sinon, non. La réévaluation du bien se fait en fonction de l'état du bien à l'époque où il a été donné. Si un terrain donné nu est par la suite bâti, la réévaluation prend en compte la valeur du terrain fictivement nu. On "ignore" la plus-value apportée par le bâtiment.

3. Votre mère et vous pouvez vous entendre pour construire sur votre terrain.

Si vous payez seul les travaux, il n'y aura pas de souci. Si votre mère les finance en partie, cela pourrait être considéré comme une donation indirecte.

4. Je ne suis pas sûre de comprendre pourquoi votre mère devrait vous céder son usufruit.

Par Jean2b

Merci beaucoup pour votre éclairage et pour le temps passé à me répondre.

Il y a bien eu donation-partage et des lots ont été créés. Chaque héritier a eu une part équivalente avec versement d'une soulte de ma part.

A propos de la cession d'usufruit, j'avais lu que l'usufruitier pouvait abandonner son usufruit devant notaire pour un bien immobilier et que c'est une formalité demandée par les banques qui ne veulent pas financer un bien dont l'usufruit échapperait au maître d'ouvrage. Dans mon cas, je n'aurais pas recours à un prêt.

J'entends votre remarque sur la tutelle. J'imagine que le tuteur pourrait décider de louer la maison et "déposséder" transitoirement le nu-proprétaire de la partie qu'il a financée.

L'accord avec ma mère devrait-il être formalisé par un écrit qui indiquerait qu'elle dépose le permis à son nom mais que je finance la totalité des travaux?