Achat part nu-propriété

Par Nardouille

Bonjour,

Mon père est décédé en 2015. Lors de sa succession, ma mère a opté pour l'usufruit de la maison familiale d'une valeur vénale estimée à 240000 e dans l'acte de succession. (-abattement 20 % ?)
Nous sommes 2 en indivision sur la nue-propriété.
Aujourd'hui, nous avons reçu un héritage d'une tante et mon frère voudrait s'acheter un appartement. Afin de lui permettre d'augmenter son budget, je souhaiterais lui racheter sa part de nu-propriétaire.
Cela est-il possible du vivant de ma mère ?
Conserverait-elle son usufruit ?
lors de la succession de ma mère, quelles seraient les conséquences futures de cet achat de la part de mon frère ?
Lors de ma propre succession ? (sachant que je suis célibataire sans enfants)
Si cela est possible, comment devrions-nous procéder pour acter cet achat ?

Vous remerciant d'avance pour vos premiers éclaircissements, sincères salutations.

Par Isadore

Bonjour,

Cela est-il possible du vivant de ma mère ?
Oui, une part en nue-propriété est un bien cessible.

Conserverait-elle son usufruit ?
Oui, la vente de la nue-propriété ne change rien aux droits de l'usufruitier. Votre mère serait juridiquement étrangère à cette transaction qui n'a même pas besoin de lui être notifiée.

lors de la succession de ma mère, quelles seraient les conséquences futures de cet achat de la part de mon frère
Aucune. Ce que votre frère fait de ses biens n'aura aucun effet sur la succession de votre mère. Au décès de votre mère l'usufruit s'éteindra et vous recouvrerez la pleine-propriété du bien.

Lors de ma propre succession ? (sachant que je suis célibataire sans enfants)
Vos biens reviendront à vos héritiers, votre mère et votre frère (ou ses descendants). Vous pouvez aussi disposer de tous vos biens par testament, n'ayant pas d'héritier réservataire.

Si cela est possible, comment devrions-nous procéder pour acter cet achat ?
Il faut faire estimer la maison, puis vous mettre d'accord sur la soulte (le prix d'achat de la part de votre frère). Ensuite vous irez voir un notaire et vous procéderez !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Cela est-il possible du vivant de ma mère ?
oui, vous pouvez acheter la part de nu-propriété de votre frère

Conserverait-elle son usufruit ?
ce rachat ne change rien pour l'usufruit.

lors de la succession de ma mère, quelles seraient les conséquences futures de cet achat de la part de mon frère ?
Aucune. à son décès, l'usufruit s'éteint. Le nnu-propriétaire (vous) devient plein propriétaire sans aucune formlité.

Lors de ma propre succession ? (sachant que je suis célibataire sans enfants)

Votre patrimoine contient ce bien en pleine propriété.
Il est attribué à vos héritiers selon les règles légales.
Sans enfants ni parents, ce sera votre frère qui héritera (sans autre info que nous ne connaissons pas)

Si cela est possible, comment devrions-nous procéder pour acter cet achat ?
Un acte chez le notaire est obligatoire.

Par yapasdequoi

Grillée par Isadore Heureusement on dit pareil....

Par Nardouille

Merci a tous pour vos réponses. Y a t-il des avantages ou des inconvénients a faire ce rachat avant le décès de ma mère par rapport aux droits à payer ?

Par yapasdequoi

Si vous rachetez avant son décès ce sera moins cher (prix et taxes) car vous n'achetez que la part de nue-propriété.