



## Revoir un partage en nue propriété ?

-----  
Par Edith44

Bonjour,

Mes parents ont construit deux maisons, chacune des maisons est en nue propriété pour chacune des filles, et en usufruit pour les parents. La valeur des maisons n'est pas identique. L'une des maisons a été vendue. L'argent soit 70% a été versée à l'une des filles et les 30% restant pour mes parents.

La valeur des maisons n'est pas du tout la même, la maison non vendue vaut 120 000 euros de plus.

Cette opération qui défavorise l'une plus que l'autre a eu lieu il y a 8 ans. Nous aimerions régulariser cela, soit en redonnant la moitié de la somme perçue avec intérêt (argent placé sur assurance vie et plan épargne logement) ou régularisation totale quand l'une héritera du second bien.

Pour info le bien vendu a été de 12000 euros (il y a 8 ans) et le deuxième est estimé à 280 000 euros

A ce jour mon père est décédé, ma mère jouit toujours du bien (locataire en place)

La question est comment régulariser au mieux cette situation, et sur quelle base ?

Merci pour votre aide

je ne sais pas si je suis assez claire

Cordialement

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Edith (de Nantes ?)

Il y a donc un déséquilibre établi dès le départ puisque les deux maisons étaient très différentes. (je les appelle P et G) Cependant, tout n'a été que VIRTUEL, puisque les filles n'ont eu que la nue-propriété.

Le virtuel s'est dégradé par la vente de la petite maison, mais disons que la Fille P a été avantagée puisqu'elle a reçu une somme d'argent, au titre de sa nue-propriété au moment de la vente. Le partage 30/70 suppose que l'usufruit a été pris dans l'intervalle 71/80 ans. Soit 8.400?.

Vous avez dit que le reste (3.600?) a été placé.

La fille G n'a rien eu.

Au décès du père, vous ne précisez rien de ce qui s'est passé. Q. En principe, il y a eu une part d'héritage pour les filles ?

Vous valorisez la maison G une fois à 12.000 + 120.000 et quelques lignes après à 280.000. Pourquoi cette différence.

Je ne comprends pas bien ce que vous entendez par

"défavorise l'une plus que l'autre". Il est certain que FilleP a touché 9.800? et FilleG rien.

Mais, tout de même, FilleG récupérera la pleine propriété d'une maison de 280.000? au décès de la maman, alors que FilleP n'aura eu que 8.400? à ajuster avec l'inflation.

Par ailleurs, en revenant au point de départ, si les parents font construire deux maisons, ils en sont propriétaires. Il a donc fallu qu'ils démembrement ces maisons, et qu'ils fassent le don de la Nue-propriété aux filles. Comment cela a-t-il pu se faire avec une telle différence de valeur ?

Q. Etait-il prévu de compenser cette différence, et comment ?

Désolé, j'ai beaucoup de questions ... !

Et si personne n'a répondu depuis deux jours, c'est sans doute à cause d'une compréhension difficile.

Je vous propose de commencer à répondre aux questions précédées de Q. (il y en a deux). Merci.