



## Vente nue-propiété et usufruit

-----  
Par Jeromar

Bonjour,

Sans rentrer dans les détails, mes parents m'ont donné en nue-propiété leur maison en gardant l'usufruit. Mon frère (nous ne sommes que 2 enfants) a eu des terrains en pleine propriété.

Mes parents ont décidé de déménager et de vendre vu que je ne veux pas conserver la maison. L'immobilier ayant fortement augmenté depuis la donation, mon frère se demande si il ne peut/doit pas récupérer une partie de la plus-value.

Première question: est-ce que c'est le cas ?

Deuxième question: est-ce que le notaire peut me faire une espèce de simulation écrite officielle qui exposerait ce qui va se passer lors de la vente ? (afin d'anticiper les potentielles disputes!)

Merci par avance pour vos avis.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce une donation simple ou une donation partage ?

Votre frère ne peut rien contester avant la succession de vos parents.

Le notaire peut vous estimer les droits de chacun dans cette vente. Le calcul de l'usufruit est relativement simple, il dépend de l'âge de vos parents.

Par contre vous pourriez avoir à payer une taxe sur la plus-value immobilière de votre part.

-----  
Par Jeromar

Merci pour votre réponse.

C'est une donation partage.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Votre frère n'a semble-t-il aucune part de propriété dans cette maison. Si c'est le cas, il n'a aucune raison de toucher quoi que ce soit. Cette transaction ne le regarde juridiquement pas.

De la même façon, la manière dont il dispose de ses terrains ne vous concerne pas. Cela peut intéresser vos parents s'ils ont inséré certaines clauses dans l'acte de donation.

Seconde question : je n'en vois pas l'intérêt. Les informations qui pourraient un jour intéresser votre frère (après le décès de vos parents) seront enregistrées dans l'acte de vente, et librement accessibles sur simple demande auprès du SPF.

Payer le notaire pour tenir une chronique de la vente ne permettra pas d'éviter une dispute.

Je suppose que les interrogations de votre frère sont liées au fait qu'il pense qu'en tant qu'enfant il a une sorte de "droit de regard" sur le sort des biens de ses parents. Ou qu'il existe une sorte de devoir d'équité. C'est une fausse idée.

Tant que les parents en question sont vivants, les enfants n'ont aucun droit de regard sur leur patrimoine (sauf mesure de protection comme la tutelle, s'ils sont désignés par le juge). Les comptes éventuels se font après le décès des parents.

-----  
Par Jeromar

Merci pour votre réponse, vous avez bien compris la situation.

L'idée de demander un papier au notaire était juste pour que mon frère soit bien informé de la situation future et qu'il ne s' imagine pas des choses inexactes.

-----  
Par yapasdequoi

Attendez une éventuelle contestation de votre frère.

Il peut aussi se renseigner avant de contester et comprendre que c'est voué à l'échec.

Ou tout simplement ne rien faire...

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Bah si vous y tenez, vous pouvez envoyer un courrier à votre frère pour l'informer qu'il n'est pas propriétaire de la maison, avec copie du titre de propriété (acte de donation). Mais je suppose qu'il est au courant.

Sinon, il faut juste lui expliquer que si vous vendez un de vos biens, que ce soit votre maison, votre voiture ou vos chaussettes, il n'a pas droit à une part de la plus-value.

Si votre frère s' imagine avoir des droits sur vos biens ou ceux de vos parents, ce n'est pas un compte-rendu de la vente qu'il faut, c'est un cours de droit.