Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Rachat de la maison par mon frere avec ma maman encore vivante

---
Par gege35220

bonjour
mon frere souhaite racheter la maison familiale qui a une valeur de 220000 euros
ma mere est toujours vivante et mes parents avaient une donation entre epoux
ma maman actuellement 50 % et 20 % en usufruit
nous sommes deux heritiers et je suis d accord pour le rachat de soulte par mon frere
le notaire nous parle de rachat de soulte et combine la donation partage encore possible de 87500 euro par heritiers max
quelle est la meilleure solution rachat de soulte renonciation a l usufruit du conjoint survivant ou soulte avec donation partage sachant que maman a 85 ans
merci de votre retour
olivier duhamel

Par Rambotte

Bonjour.

Une soulte est une somme d'argent qu'on verse, qu'on paye. On ne la rachète donc pas, parce que cela ne veut rien dire.

Votre mère possède 50% de la maison, et l'usufruit des autres 50% (de manière équivalente, elle a l'usufruit de toute la maison, et une moitié en nue-propriété). Elle ne possède pas en sus 20% en usufruit, mais 50% en usufruit. La valeur de l'usufruit valant 20% de la valeur de la pleine propriété.

Soit votre frère rachète les parts de tout le monde, il doit donc vous verser une soulte correspondant à vos 25% en nue-propriété, et verser à votre mère une soulte correspondant à la valeur de l'usufruit, et à sa moitié de nue-propriété.

Mais votre mère pourrait faire des donations, soit seulement de sa nue-propriété, soit aussi de son usufruit (ou par abandon). Ce qui va diminuer le montant global des soultes que votre frère devra payer.

Si la donation ne concerne que des parts indivises du bien, ce n'est pas juridiquement une donation-partage.

quelle est la meilleure solution
Pour qui ? La meilleure solution pour votre mère n'est pas la meilleure solution pour les enfants. Si elle fait donation, elle reçoit moins d'argent que si elle se fait racheter ses droits.

Par Henriri

Hello !

Gege votre mère peut vendre sa nue-propriété, mais céder aussi son usufruit est-ce bien son intérêt ? A-t-elle les moyens de vivre ailleurs et d'assurer ses vieux jours (en Ehpad par exemple) si besoin ?

A+