



VEFA usufruit nue-propriété propriété

Par cncl

Bonjour,

Voici la situation :

En 1946, nos parents se sont mariés sous le régime de la "communauté de biens réduite aux acquêts".

Ils ont acheté ensemble un appartement X.

En 1980, d'une part, notre père a fait donation au profit de notre mère de l'universalité des biens qui composeront sa succession.

D'autre part, nos parents ont modifié leur régime matrimonial en choisissant la "communauté universelle".

En mai 1986, notre père est décédé. Dissolution du mariage sans ouverture de succession.

En juillet 1986, notre mère, donataire, a déclaré opter pour l'usufruit de la totalité du patrimoine conjugal.

Comme elle avait 62 ans au décès de notre père, son usufruit portait sur 40% de ce patrimoine et donc, nous ses quatre enfants, étions nus-propriétaires de ces 40 % et, par ailleurs, avions la pleine propriété des 60 % du patrimoine conjugal restants.

En octobre 1986, notre mère a acquis un appartement Y en "l'état futur d'achèvement".

L'appartement X a été mis en vente.

L'Acte comportant vente en l'état de futur achèvement de l'appartement Y énumère cinq acquéreurs - les quatre enfants, et notre mère - sans mentionner la part de propriété de chacun. (en réalité, notre mère a financé la totalité de cet achat.)

Par ailleurs, l'Acte précise que l'acquisition est faite "en remploi anticipé du prix de la vente de biens dépendant de la succession de notre père, père et époux des comparants".

En janvier 2021, notre mère étant entrée dans en EHPAD, et pour financer son hébergement, nous mettons en vente l'appartement Y en juin 2021.

Voici les questions que nous nous posons :

- Comment notre mère, usufruitière de l'ensemble du patrimoine conjugal, peut-elle être propriétaire d'une partie de l'appartement Y ?

- Il est noté dans l'Acte que l'acquisition a été faite "en remploi anticipé du prix de la vente de biens dépendant de la succession de notre père, père et époux des comparants". Pourquoi ? L'appartement X était un bien commun depuis la modification du régime matrimonial. Et, au décès de notre père, notre mère a reçu la totalité du patrimoine conjugal, sans ouverture de succession.

- Quels seront les droits de propriété de notre mère sur l'appartement Y au moment de la vente à venir ? De quelle façon participera-t-elle à cette vente ?

Je vous remercie des réponses que vous pourrez nous fournir.

Par ESP

Bonsoir

"Et, au décès de notre père, notre mère a reçu la totalité du patrimoine conjugal, sans ouverture de succession."

Ceci n'est possible qu'en communauté universelle avec attribution intégrale, pas dans le cadre d'une communauté légale (réduite aux acquêts).