



## Donation - Usudruit

-----  
Par cam

Bonjour,

Ma mère a fait une donation à mon frère et moi pour que l'on achète un appartement afin qu'elle en est l'usufruit. En terme de démarches que devons-nous faire afin que nous soyons propriétaires à 50/50 avec mon frère mais que ma mère dispose de la jouissance totale de ce bien immobilier et qu'elle en est l'usufruit aux yeux de la loi c'est à dire que les impôts, les charges etc soient à son nom à elle.

Merci par avance de votre aide.

Cordialement

-----  
Par Tatoetugo

Le montant de l usufruit se calcule par rapport à l âge.

Les frais, les impôts sont dus par les nu propriétaires. Dans mon cas, j étais jeune qd la donation a été faite, j avais gardé l usufruit et je payais toute les charges d emprunt, d impôts car mes enfants étaient mineurs. Quand la maison a été vendue, le notaire m a demandé de justifier de mes paiements et m a remboursée en plus de la valeur de mon usufruit qui avait été calculé en fonction de mon âge.

J aurais aussi pu garder l usufruit et racheter un bien avec les mêmes dispositions.

Pourquoi votre mère ne fait elle pas l achat elle même? Vous en heritez plus tard.

-----  
Par cam

Bonjour,

Elle a décidé de faire ainsi car elle est en pleine séparation avec mon père mais ils n'ont pas encore divorcé.

Elle ne veut pas que mon père puisse avoir de droit sur cet appartement.

du coup elle nous fait donation pour qu'on achète l'appartement pour elle.. Mais du coup en terme d'usufruit cela se passe comment la ?

Et on doit faire un acte notarié pour stipuler que cet appartement nous appartient mais que nous n'en avons pas l'usufruit non ?

-----  
Par Tatoetugo

Bonjour

Je vous ai fait part de mon expérience personnelle. je ne suis pas juriste. Mais encore en terme d'expérience personnelle. Si l'argent qu'elle veut vous donner fait partie de la communauté, elle n'a pas le droit de faire ça, sans l'accord de son mari et si c'est hors communauté, alors elle peut donner jusqu'à 100 000 EUR sans frais de donation.

Pour l'usufruit, je ne sais pas si ça se donne d'enfant à parent. Je sais que l'inverse est possible, puisque mon ex mari l'a fait. Un notaire pourra vous le dire. Votre affaire est complexe et peut être illégale. Il vaut mieux que vous soyez bien conseillé pour être certain que votre père ou beau père ne se retourne pas contre vous. Le notaire sera le mieux.

Cdt

-----  
Par ESP

Bonjour

Votre projet est parfaitement réalisable.

Vous serez 2 nus-proprétaires en indivision ou SCI.

Votre mère sera usufruitière.

Personnellement, j'aurais conseillé que votre mère achète un bien immobilier, puis le démembre en conservant l'usufruit pour y habiter.

Si la donation est déjà faite, vous pouvez acheter en démembrement. L'intérêt est essentiellement fiscal: au décès de l'usufruitier, les enfants nus propriétaires deviendront propriétaire du bien, sans droits à verser au fisc (CGI, art. 1133).

Attention, dans les faits, lorsque les fonds utilisés pour l'achat proviennent d'une donation consentie par son le parents, il faut remplir certains conditions pour que éviter que le fisc considère que l'usufruitier est le vrai propriétaire.

-La donation doit avoir «date certaine» (donation notariée ou don manuel enregistré),

-L'acte notarié d'achat doit mentionner l'origine des fonds, c'est-à-dire la donation (CGI, art. 751).

Voyez votre notaire.

-----  
Par cam

Bonsoir,

Merci beaucoup pour vos réponses.

Malheureusement ma mère étant pressée car il s'agit d'un appartement en VEFA elle nous a déjà fait la donation et nous sommes passés devant le notaire du constructeur immobilier il y a peu.

Du coup sur l'acte de vente il est juste noté que mon frère et moi sommes propriétaires du bien.

Pouvons nous faire une acte notarié pour stipuler que notre mère en a l'usufruit ?

Risquons nous un contrôle du fisc vu qu'il n'est pas stipulé que le bien n'est pas financer par une donation de notre maman ?

Merci de prendre du temps pour me répondre et désolé pour toutes mes questions mais je suis perdue