



Vente bien immobilier démembré et emploi

Par kitetkat

Bonjour,

Je suis confronté à un problème, suite au décès de notre père, ma mère a 100% de l'usufruit sur un appartement que nous voulons vendre, moi et mon frère avons la nue-propiété de manière inégale du fait d'une donation soit 1/4 pour moi et 3/4 pour mon frère.

Dès le départ j'ai posé comme condition pour vendre le bien, que la vente préserve les droits de chacun et que le produit soit réinvesti dans de l'immobilier à but locatif. Le but étant déjà de préserver l'avantage fiscal que procure l'usufruit en cas de succession. Ensuite cela permettrait à ma mère d'avoir plus de revenus. Dans un premier temps, il était question de placer l'argent sur un compte rémunéré démembré.

Mais manifestement tout le monde ne l'entend pas ainsi à l'approche de la conclusion de la vente.

Après une discussion houleuse, ma mère veut récupérer l'argent qui ne servira je crains qu'à combler son manque de revenus et mon frère veut aussi récupérer sa part, sauf que je sais d'avance qu'il n'en n'a pas besoin et qu'il n'en fera rien vu l'argent qui dort sur son compte courant.

Ma mère est âgée et pas en bonne santé. La position de mon frère, qui a en plus la plus grosse part de la nue-propiété, n'a pas de sens et ne m'aide pas à raisonner ma mère.

Je me demande, s'il est possible de préserver lors de la vente du bien le démembrement portant uniquement sur ma part de nue-propiété et la fraction d'usufruit qui y est "attachée" ?

Cordialement,

Fabien

Par Isadore

Bonjour,

Après une discussion houleuse, ma mère veut récupérer l'argent qui ne servira je crains qu'à combler son manque de revenus
C'est son droit.

mon frère veut aussi récupérer sa part, sauf que je sais d'avance qu'il n'en n'a pas besoin et qu'il n'en fera rien vu l'argent qui dort sur son compte courant.
Pas votre problème.

Je me demande, s'il est possible de préserver lors de la vente du bien le démembrement portant uniquement sur ma part de nue-propiété et la fraction d'usufruit qui y est "attachée" ?
Pas vraiment, non, sauf si vous arrivez à convaincre votre mère.

Si vous ne vous êtes pas engagé dans la vente par la signature d'un compromis, vous pouvez toujours changer d'avis et refuser de vendre. Mais vous ne pouvez pas imposer à votre mère les conditions de cession de son usufruit.

Après il faut voir ce que vous entendez par "ma mère veut récupérer l'argent". Si c'est la totalité du prix de vente, vous pouvez vous y opposer. Mais si c'est la valeur de son usufruit, c'est à elle, vous ne pouvez rien exiger.

Notez que ni votre mère ni votre frère n'ont de comptes à rendre sur la gestion de leurs biens. Si votre frère veut toucher

sa part du prix de vente, c'est son droit. Et de même pour votre mère, si elle préfère jouir de la valeur de son usufruit plutôt que de reporter le démembrement sur la somme, c'est son droit.

Si les facultés de votre mère sont altérées, il faut demander une mesure de protection, afin qu'un curateur ou un tuteur prenne une décision conforme à son intérêt.

Par kitetkat

Merci beaucoup pour votre réponse.

Non, ma mère ne veut que l'usufruit et pas la totalité.

Je pense que leur choix va contre leurs intérêts surtout pour mon frère.

Mais la question n'est pas là, je pense que ma mère serait prête à conserver le démembrement sur sa part d'usufruit "attachée" à ma part de nue-propiété. Par contre je ne sais pas si mon frère et ma mère peuvent de leur côté toucher leur part en numéraire (3/4 de l'usufruit, 3/4 de la nue-propiété) et d'un autre côté, moi et ma mère préserver le démembrement sur les parts restantes en investissant leur total dans un bien ou un placement démembré ?

Par Rambotte

Bonjour.

Vos choix sont indépendants en cas de vente du bien.

Votre frère vend ses 3/4 de nue-propiété avec l'accord votre mère usufruitière. Ces 3/4 du prix de vente se répartissent par défaut au prorata des droits.

Vous vendez votre 1/4 de nue-propiété avec l'accord de votre mère usufruitière. Ce 1/4 du prix de vente peut servir à acquérir un bien en démembrement, ou l'usufruit peut être reporté sur ce 1/4 du prix, si accord avec votre mère. A défaut d'accord, le partage du prix est de plein droit.

Vous pouvez refuser la vente. Votre frère pourra vous assigner en partage de l'indivision en nue-propiété, et votre mère pourra donner son accord au juge pour que la vente aux enchères se fasse en pleine propriété. Le prix des enchères sera partagé au prorata de la valeur des droits (sauf accord pour faire autrement).

L'avantage fiscal n'a pas vraiment de sens dans votre cas, si votre mère consomme l'argent issu de la vente : son actif successoral ne sera pas artificiellement augmenté par la valeur de son usufruit.

Par kitetkat

Bonsoir.

Merci, maintenant tout est bien clair dans mon esprit. :)