



succession_usufruit_nu propriété

Par **Vanille880**, le **08/10/2012 à 10:45**

Bonjour

Avec ma sœur, nous envisageons de vendre la maison de ma mère qui est usufruitière. En vieillissant ma mère ne peut plus rester dans cette maison éloignée de tout. Mon père était l'unique propriétaire, à sa mort ma mère a eu l'usufruit suite à une donation au dernier vivant.

En raison de son âge, elle a un usufruit de 20% Nous sommes nu-proprétaire

Chacun aura sa part de la vente de la maison,

J'envisage de racheter une maison en remplacement pour ma mère avec les 20% d'usufruit, moi en nu-propriété avec ma part de tirée de la vente de la maison (+ un apport personnelle.)

J'aimerais savoir, au décès de ma mère est ce que la nu-propriété s'éteindra et je deviendrai pleinement propriétaire sans avoir à donner quoi que ce soit à ma sœur ? (je pense à la part d'usufruit).

Ou bien, je devrai aussi donner la moitié de la part d'usufruit ?

Je ne veux pas acheter avec ma sœur car depuis 40 ans, je m'occupe de ma mère , j'ai fait des travaux et je ne récupère de rien de ce j'ai fait, c'est ma sœur qui bénéficie d'une plus value de la vente. Je ne veux pas réitérer dans la nouvelle maison.

Merci de vos réponses

Par **Afterall**, le **08/10/2012 à 11:01**

Bonjour,

L'opération est tout à fait possible.

Votre soeur n'aura rien à redire au décès de votre mère. Son usufruit éteint, vous récupérerez en exonération de droits la nouvelle maison acquise à deux.

Toutefois, il faudra prendre garde, dans l'acte d'acquisition, à bien préciser l'origine des sommes servant à acheter la maison. La corrélation avec l'acte de vente précédent devra être clairement établie par le notaire, sous peine, au décès de votre mère, à tomber sous le coup de l'article 751 du CGI.

Par **Vanille880**, le **08/10/2012 à 11:12**

Merci bien pour cette précision , que je note car effectivement les droits ont déjà été payés.

-- ma soeur ne pourra pas me réclamer une somme d'argent correspondant à la moitié de la valeur usufruit que ma mère aura investi dans cette maison?

Je veux être sûre de cela pour anticiper.

--J'ai vu qu'il y avait des travaux à la charge de la nu-propriété et d'autres à la charge de l'usufruitier. Où puis je trouver une liste de travaux incombant à l'un ou à l'autre.

Jusque là ma mère à fait des travaux sans rien nous demander.

Si j'achète seule avec ma mère, je veux respecter ce qui est à ma charge pour ne pas avoir d'ennuies au moment de la succession.

je vous remercie

Par **Afterall**, le **08/10/2012 à 11:33**

[citation]-- ma soeur ne pourra pas me réclamer une somme d'argent correspondant à la moitié de la valeur usufruit que ma mère aura investi dans cette maison? [/citation]

Non : l'usufruit s'éteint automatiquement au décès de l'usufruitier et le nu propriétaire devient de fait plein propriétaire, sans qu'aucune formalité n'ait à être effectuée.

[citation]--J'ai vu qu'il y avait des travaux à la charge de la nu-propriété et d'autres à la charge de l'usufruitier. Où puis je trouver une liste de travaux incombant à l'un ou à l'autre. [/citation]

Voyez les articles 605 et 606 du code civil.

<http://droit-finances.commentcamarche.net/legifrance/38-code-civil/93407/des-obligations-de-l-usufruitier>

D'une manière générale, les travaux ne portant pas atteinte à "*la stabilité ou à la durabilité de la construction ou de l'ouvrage*", restent sans équivoque possible à la charge de l'usufruitier.

De même, on peut préciser que les grosses réparations, légalement mises à la charge du nu propriétaire, peuvent rester à la charge de l'usufruitier s'il est avéré qu'elles ont leur origine dans un défaut d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit.

Par **janus2fr**, le **08/10/2012 à 12:03**

Bonjour,

Je ne suis pas sur de bien comprendre...

Si j'ai bien compris, la maison actuelle va être vendue. Chacune va prendre sa part sur le produit de la vente, la mère pour son usufruit (20% de la vente) et les deux filles le reste à part égale.

Ensuite une des fille et la mère vont racheter ensemble un bien. Elles seront donc en indivision sur ce nouveau bien.

A la mort de la mère, sa part d'indivision sera donc répartie aux deux filles, non ?

Par **Vanille880**, le **08/10/2012 à 12:16**

réponse à Janus

A la mort de la mère, sa part d'indivision sera donc répartie aux deux filles, non ?

Ma soeur aura eu sa part lors de la vente, et ne pourra pas redemander une nouvelle part, elle aura fait fructifier son argent, Elle pourrait acheter un bien immobilier et le louer par exemple

Alors que moi mon argent est bloquée par l'achat d'une maison pour ma mère que je ne peux pas louer et en tirer des bénéfices même si elle devait être en incapacité de rester dans sa maison, elle est usufruitière jusqu'à sa mort, je ne peux pas la louer ou la vendre.

Ce serait inéquitable qu'en plus je doives lui donner la moitié de l'usufruit, Elle aurait le beurre et l'argent du beurre

La réponse qui m'a été faite , le bien passe de nu-propriété en propriétaire et je ne dois rien à personne.

J'espère que des professionnels me confirmerons
merci

Par **Vanille880**, le **08/10/2012 à 12:20**

Merci bien pour vos réponses, je veux être sûre de faire dans la légalité.

Par **Afterall**, le **08/10/2012 à 13:07**

[citation]Ensuite une des fille et la mère vont racheter ensemble un bien. Elles seront donc en indivision sur ce nouveau bien.

A la mort de la mère, sa part d'indivision sera donc répartie aux deux filles, non ?[/citation]
Non. Il y aura un report (une subrogation) des droits de la mère et de la fille (soit us et nue-propriété) sur le nouveau bien acquis. Par le biais d'une déclaration de remploi, le notaire ré-attribuera, dans l'acte d'achat, les droits de chacune dans l'immeuble familial. De ce fait, les deux conserveront leurs droits (à savoir l'usufruit pour la mère et la np pour la fille) dans le nouvel immeuble acquis.

Par **Vanille880**, le **08/10/2012 à 13:45**

Merci de vos réponses