



## Valeur d'une nue propriété

Par **LI\_LOU**, le **18/02/2013** à **09:13**

Bonjour

Je souhaite "racheter" la maison de mes parents.  
Mes parents resteront dans la maison et moi je viendrai m'y installer.

J'aimerais savoir comment est calculée la valeur de la maison sachant que je serais nue propriétaire, mes parents gardant l'usufruit jusqu'à leur décès.

A partir du moment où la vente est conclue, puis-je effectuer des travaux ?

Ces travaux augmenteront forcément la valeur de la maison.

Que se passera-t-il lors de l'héritage ?

Y a-t-il un risque qu'à ce moment-là mes 3 frères me demandent quelque chose ??

Merci d'avance pour vos réponses

lilou

Par **youris**, le **18/02/2013** à **10:10**

bjr,

la valeur de la nue propriété peut s'établir selon le barème de l'administration fiscale qui varie en fonction de l'âge des usufruitiers.

racheter un bien à ses parents est risqué car cela peut être considéré comme une donation déguisée et pourquoi acheter un bien que vos parents peuvent vous donner.

les travaux d'amélioration sont à la charge de l'usufruitier, le nue propriétaire n'a à sa charge que le gros œuvre.

d'avoir la nue propriété ne vous permet pas d'y habiter.

en principe la valeur d'une donation s'établit au moment du partage (au décès) dans son état au moment de la donation.

les autres héritiers pourront effectivement demander des explications à la succession pour savoir si le prix a été effectivement payé et que la valeur du bien n'a pas été volontairement sous-estimé.

cdt

Par **LI\_LOU**, le **18/02/2013** à **13:51**

Bonjour Youris  
Tout d'abord, MERCI pour votre réponse !

Dans le cas de cet eventuel rachat il n'y aura pas de donation deguisee...  
tout sera fait comme cela doit l'etre :)

Mes parents ne veulent plus rester seuls.  
Comme je vais devoir faire des travaux pour pouvoir m'y installer avec ma famille il nous  
semble plus judicieux de faire une vente plutot qu'une donation.

vous dites que la nue propriete ne me permet pas d'y habiter...quel sera alors mon statut si j'y  
habite ???

mon but n'est pas de leser mes freres mais d'etre presente pour mes parents.  
le montant correspondant a la vente leur permettra egalement, s'il y a lieu, de pouvoir se  
payer une maison de retraite plus tard...(qu'actuellement au vu de leur retraite ils ne  
pourraient psa payer pour 2)...

Par **youris**, le **18/02/2013** à **13:58**

bjr,  
comme vos parents ont l'usufruit, vous serez locataires de vos parents.  
cdt

Par **Amandine17**, le **18/02/2013** à **14:00**

Bonjour,

Si j'ai bien compris vous souhaitez racheter la nue propriété de la maison de vos parents, et il  
ne s'agit pas d'une donation qu'ils vous feront. Dans ce cas ce bien ne sera pas rapportable au  
moment de leurs successions car vous leur payer un prix de vente et vous n'êtes en aucun  
cas avantagé par rapport à vos frères.

Donc même si les travaux apportent une plus value à la maison peu importe.

Par contre vous devez leur demander leur avis pour faire ces travaux car ils resteraient  
usufruitiers. Mais c'est tout à leur avantage.

Si vous faites un prêt pour financer ces travaux et que la banque vous demande une garantie  
(hypothèque, etc.) il vous faudra leur signature.

Voilà si vous avez besoin d'autres précisions dites moi, je suis clerc de notaire.

**Une " clairette " de notaire qui ne connaît pas l' article 918 du Code Civil et sa présomption irréfragable de gratuité ?!?**  
**Attention les dégâts .....**

Par LI\_LOU, le 19/02/2013 à 11:59

Bonjour Amandine  
et mille mercis pour votre réponse !

Mon but est effectivement d'acheter la maison. Mais **pour plus de sécurité** pour mes parents **il faut qu'ils en gardent l'usufruit.**

Il faut penser à tout...on ne sait jamais ce qui peut arriver et je ne voudrais surtout pas qu'ils se retrouvent...à la rue...

Je ne veux pas de donation...

Si je veux pouvoir cohabiter dans cette maison avec mes parents, des travaux (entre autre d'agrandissement) sont nécessaires.

C'est pour cette raison que je pense qu'une vente est plus "logique" qu'une donation...

Mais, je me trompe peut être... ???

Est ce que le fait qu'ils gardent l'usufruit de la maison et que je m'engage à m'occuper d'eux a une incidence sur la valeur du bien ??

Merci d'avance !

**Attention également aux conséquences d ' un :**  
**[s]" Bail à nourriture "[/s]**  
**( définition par la barre de recherches )**