



Achat usufruit et conséquences

Par **Phil9165**, le **14/03/2020** à **07:57**

Bonjour,

Mes parents sont propriétaires d'un bien immobilier.

Notre Maman vient de décéder et Papa dispose désormais de l'usufruit de cet appartement; ma soeur et moi même héritons à parts égales de la nu propriété de la part de Maman.

Ma soeur habite désormais dans cet appartement, et afin de ne pas verser de loyer à Papa propose de lui racheter son usufruit, qui représente compte tenu de son âge 20% de la propriété de l'appartement (--> nu propriété = 80%).

Que se passera t il au décès de Papa (suite à l'extinction de son usufruit en tant que 1er propriétaire) :

- ma soeur et moi même devenont propriétaires en indivision de ce bien à parts égales, soit 50% chacun ?
- ma soeur possède (compte tenu de l'achat de l'usufruit davantage de parts que moi) 60% de parts et 40% pour moi ?

Par avance, merci de vos éclairages à ce sujet SVP, car malgré plusieurs recherches, les infos à ma disposition divergent à ce sujet.

Bien cordialement,

Philippe

Par **janus2fr**, le **14/03/2020** à **09:51**

Bonjour,

Votre père est plein propriétaire de la moitié de ce bien et usufruitier de l'autre moitié.

Si votre soeur rachète l'usufruit de votre père, elle sera alors plein propriétaire d'un quart de la maison et usufruitière d'un autre quart. Votre père sera toujours plein propriétaire de la moitié et vous nu-propriétaire d'un quart.

Je ne vois donc pas en quoi cet achat lui permettrait de ne pas payer de loyer à votre père puisque celui-ci sera toujours propriétaire de la moitié. Il faudrait qu'elle lui rachète son usufruit plus sa moitié en pleine propriété.

Par **Phil9165**, le **15/03/2020** à **06:27**

Bonjour,

Merci pour cette réponse

Plus précisément la question est celle ci : Que se passera-t-il au décès de Papa (extinction de l'usufruit de son 1er titulaire même s'il a été racheté ?) si ma sœur rachète la totalité de l'usufruit ?

Posséderons nous alors elle et moi la moitié de la pleine propriété ?

Merci

Par **janus2fr**, le **15/03/2020** à **09:39**

[quote]

Posséderons nous alors elle et moi la moitié de la pleine propriété ?

[/quote]

A priori, oui.

Si votre soeur rachète l'usufruit de votre père, celui-ci prendra fin, malgré tout, au décès de votre père.

Vous deviendrez alors plein propriétaire du quart que vous déteniez en nu-propriété.

Votre soeur conservera, bien entendu, le quart qu'elle possédait en pleine-propriété.

Et cchacun de vous hériterez de la moitié de la moitié détenue en pleine-propriété par votre père.

Par **Phil9165**, le **16/03/2020** à **06:18**

Merci !!

Savez vous s'il existe un texte officiel à ce sujet SVP (code civil ou autre, jurisprudence...) ?

Je pourrai m'y référer en cas d'éventuel conflit avec ma soeur à ce sujet.