



## Vente bien immobilier démembré et réemploi.

Par **kit-et-kat**, le **29/01/2024** à **15:24**

Bonjour,

Je suis confronté à un problème, suite au décès de notre père, ma mère à 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 a pas besoin et qu'il n'en fera rien vu l'argent qui dort sur son compte courant.

Ma mère est agée 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 **Marck.ESP**, le **29/01/2024** à **16:08**

Bonjour et bienvenue

Sans accord entre vous, les fonds seront répartis entre vous trois au prorata de vos droits. Pour le réemploi, l'alinéa 2 de l'article 751 du CGI précise qu'afin d'éviter toute contestation,

les parties devront constater ce remploi dans un acte authentique avec une mention du remploi des sommes perçues dans l'acte de vente.

Par **kit-et-kat**, le **29/01/2024** à **19:40**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Je peux donc décider avec ma mère, à condition qu'elle accepte ce qui est fort possible, de faire remploi de ma part de nue-propriété et le quart de son usufruit donc, même si mon frère lui de son côté ne veut pas ?

Par **Marck.ESP**, le **29/01/2024** à **20:51**

Bien entendu, après la vente et la répartition par le notaire, vous pourriez acquérir un nouveau bien avec votre mère, elle achetant l'usufruit....

Je vous invite à aller plus avant en entretien avec le notaire.

Par **kit-et-kat**, le **29/01/2024** à **23:46**

Merci et bonne continuation.