



## Aider un membre de la famille : démembrement ou viager ?

Par **Leray Claude**, le **09/11/2009** à **10:12**

J'ai une soeur de 60 ans, handicapée, qui cherche à acquérir un appartement. Son pécule ne suffit pas et j'envisage de l'aider financièrement. Je pense à une solution de type "démembrement Usufruit et nue propriété" ou bien au viager.

Si vous avez été confronté à ce type de cas, quelle est votre expérience, pour une solution équilibrée, n'obérant pas l'avenir de l'une ou l'autre des parties ?

Quels sont les précautions à prendre ou les pièges à éviter ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/11/2009** à **12:07**

Bonjour, Monsieur Claude Leray.

Vous pouvez très bien envisager d'acquérir l'appartement, avec comme acquéreurs:

- Vous pour la nue-propiété,
- et votre tante pour l'usufruit.

Elle en aurait la jouissance sa vie durant, et au décès, par la consolidation de son usufruit sur votre nue-propiété, vous deviendriez propriétaire à part entière.

Si vous veniez à lui pré-décéder, vos ayants-droit hériteraient de vous cette nue-propiété, et seraient les bénéficiaires finaux de cette consolidation.

Et l'acquisition de l'usufruit par votre tante, se ferait pour une valeur de prix bien minorée, par rapport à la valeur totale de l'appartement.

Donc, objectif souhaité supposé atteint.

**MAIS:** attention aux vigilances fiscales. Vous risquez de vous heurter à la présomption de 751 CGI., qui régit "l'abus de droit".

Lorsque le bien appartient en nue-propiété à l'héritier de l'usufruitière, 751 CGI. s'applique - en termes de requalification de l'acte d'origine- au décès de l'usufruitière.

Il est toutefois (un peu) rassurant de savoir qu'une réserve importante, un frein, de la mise en oeuvre de la procédure prévue à l'article L. 64 du Livre des Procédures Fiscales -texte réprimant l'abus de droit-, existe, par l'obligation de l'examen minutieux "au cas par cas" de chaque situation. Il n'y a donc pas ici de "solution générale" que le fisc pourrait vous asséner, sans discussion possible de votre part.

Votre tante a-t-elle d'autres potentiels héritiers, que vous ?

Je vous laisse sans-doute un peu perplexe, mais je ne pense pas pouvoir vous conseiller mieux.

Votre bien dévoué.

Par **Leray Claude**, le **09/11/2009** à **13:08**

Bonjour,

Merci pour cette prompte et claire réponse. En fait il ne s'agit pas de ma tante mais de ma soeur ce qui ne change pas le contexte. Par contre elle à une fille.

Merci encore