



Questions diverses usufruit donation

Par **varnaud**, le **01/12/2010** à **15:42**

Bonjour,

Un peu dans le même cas que les deux débattus précédemment, j'aimerais avoir des précisions sur ce que je peux demander à moindre frais compte tenu de ma situation.

Voici l'historique:

Né au début des années 70 d'un premier mariage, mes parents divorcent en 1984. Mon père obtiens ma garde, puisque c'était la conditions pour "foutre la paix à ma mère" (encore que...). La maison construite par mes parents est habitée par mon père et moi même.

1985 mon père se remarie avec ma belle-mère et de ce mariage née ma petite sœur en 86.

En 98 je rencontre une fille qui est la mère de mes enfants avec qui je vis ,sans être marié, et je le souhaite jusqu'à la fin de mes jours.

En 99 mon père, seul personne rapportant des finances dans le foyer, fait l'acquisition d'un terrain et en fait donation à ces enfant, ma sœur et moi tout en gardant l'usufruit avec un usufruit au dernier des vivants.

En 2000 je décide de faire construire une maison sur le terrain "familial" seul (ma concubine ne participant pas au frais de conception de la maison). Je contracte donc un crédit afin de pouvoir construire le bien de me mains. Nous y habitons depuis maintenant 2002 et payons tous les frais y afférant à part la taxe foncière payée par l'usufruitier.

En 2003 mon père et sa femme décide de construire une maison sur le monceau de terrain restant disponible pour ma sœur. La division parcellaire étant interdite par le cahier des charges du lotissement (en cours de modification à ce jour), une séparation physique est établie et le bien initial se retrouve donc aujourd'hui comme suit:

Initialement le terrain faisait env 1600m². Maintenant il y a une maison de 200m² sur env 1000m²(la mienne) et une de 80m² sur env.600m²(celle de ma sœur).

Pour faire cela nous ne sommes pas passé devant le notaire pour conclure un quelconque acte d'accord entre les parties. Pour construire la maison de ma sœur, mon père à du faire un crédit et maintenant en tire des bénéfice (largement supérieur au montant du crédit)depuis la fin de la construction puisque c'est en location.

Les relations entre belle-mère et belle-fille se sont très vite envenimées (quasiment depuis le

début).

Aujourd'hui je soupçonne ma belle-mère, personne en qui j'avais une confiance aveugle, d'abus sur mon père (elle 52 ans mon père 76 demain). Je demande donc à mon père d'abandonner son usufruit car j'ai la crainte que s'il m'arrive quelque chose ainsi qu'à mon père elle puisse mettre dehors ma famille en étant usufruitière tant que mes enfants ne sont pas majeurs.

J'ai bien compris que l'abandon abdicatif était de loin, d'un point de vue fiscale ce qu'il y a de plus intéressant.

Est-il applicable selon vous dans cette situation? Si oui faut-il que la femme de mon père soit présente à l'acte ou seul mon père doit faire l'abandon au bénéfice de ces deux enfants?

Étant en indivision avec ma sœur sur le terrain, comment calculer au mieux les parts de chacun, sachant que ma bâtisse est nettement plus évaluée que celle de ma sœur et que j'ai moi un crédit sur le dos, pour une donation en pleine propriété aux deux voir à mon seul bénéfice?

Je pense que lors du décès de mon père de gros emmerdes se profilent à l'horizon, qu'elle est pour moi la meilleure solution sachant que la maison issue du premier mariage est, normalement en indivision mais je n'ai jamais signé d'acte, avec ma sœur à moins que ce soit de manière testamentaire? Si c'est de manière testamentaire puis-je le savoir avec certitude?

J'espère avoir été clair et vous remercie de vos réponses éclairées.

Par **varnaud**, le **10/12/2010 à 10:16**

Up!!!

Personne pour me donner une réponse???

Par **Domil**, le **10/12/2010 à 13:35**

L'usufruit ne se transmet pas

Par **varnaud**, le **10/12/2010 à 17:21**

Domil,
soit je me suis mal exprimé, soit vous n'avez pas compris le sens de mes questions. Par contre je savais très bien que l'usufruit était incessible.

Cordialement

Par **Domil**, le **10/12/2010** à **21:07**

Il faut dire que c'est assez confus

[citation]elle puisse mettre dehors ma famille en étant usufruitière[/citation]

Vu que c'est votre père qui est usufruitier, vous croyez donc qu'à sa mort, sa conjointe deviendra l'usufruitière, ce qui est faux

Par **varnaud**, le **12/12/2010** à **07:56**

Normalement si puisqu'il y a usufruit au dernier des vivants. Donc ma belle mère devient de fait l'usufruitière, non?

Par **Domil**, le **12/12/2010** à **08:11**

Oui, mais uniquement des biens que votre père possède à sa mort. Or s'il est usufruitier, ce bien ne lui appartient plus et à sa mort, le nu-propriétaire a la pleine propriété du bien. L'usufruit ne se transmet pas.

A moins que vous expliquiez mal et que l'usufruit est sur les deux têtes.

Par **varnaud**, le **12/12/2010** à **08:29**

Même en cas d'usufruit au dernier des vivants?

Sinon pour le reste des questions vous pouvez me répondre ou pas?

Par **Domil**, le **12/12/2010** à **08:51**

Commencez par expliquer clairement

A moins que vous expliquiez mal et que l'usufruit est sur les deux têtes.

Par **varnaud**, le **12/12/2010** à **09:12**

Alors d'après l'acte notarié je suis en indivision sur la parcelle avec ma sœur et il y a un usufruit au dernier des vivants.

Lors de la signature de l'acte, ma sœur était mineure, donc sa mère a signé l'acte à sa place. Mon père est marié sous le régime de la séparation des biens depuis 1984/85 à moins que

cela ai été modifié depuis. Mais dans le cas le plus simple, c.à.d indivision avec ma sœur, régime de la séparation des biens, usufruit au dernier des vivants, l'usufruit se transmet-il? D'après ce que vous m'avez expliqué plus haut il semblerais que non.

Par contre sur la maison qu'il habite avec son épouse, sur laquelle il doit avoir la pleine propriété, à son décès, s'il y a usufruit au dernier des vivants, quelque soit le testament l'usufruit se transmettra à son épouse. Ai-je bien compris?