



Abandon abdicatif d'usufruit pur et simple

Par **Korigan**, le **23/10/2011** à **14:04**

Je suis confronté à une situation similaire à celle de "Le Pennec" (03/11/2009) concernant la consolidation d'usufruit sur un nu-propiétaire:

Mes parents m'ont fait donation de leur maison en 1999 conservant pour eux l'usufruit et une donation antérieure entre eux au dernier vivant .

En 2000 ils ont décidé d'aller en maison de retraite.

Mon père est décédé en 2002, sa succession a été réglée et ma mère reste donc seule bénéficiaire de l'usufruit.

La maison est inoccupée depuis cette date à part quelques visites épisodiques en ma compagnie.

Depuis quelques années sa mobilité a considérablement diminué (elle a maintenant 96 ans).

Je n'ai cependant pas souhaité vendre tout de suite, bien que ma mère en soit d'accord, pensant que cela serait un désagrément psychologique pour elle.

Pour éviter des frais récurrents d'entretien et autres, une dégradation par inoccupation autant que du fait qu'aujourd'hui ma mère n'a vraiment plus aucun intérêt pour cette maison, j'ai donc décidé de la mettre sur le marché et préalablement me prépare à régler au mieux la consolidation de l'usufruit afin de pouvoir légalement procéder à la vente lorsqu'un acheteur se présentera.

Après avoir pris connaissance de la réponse à la situation similaire évoquée ci-dessus, j'ai demandé à mon notaire de préparer un

"acte abdicatif pur et simple d'abandon d'usufruit"

à faire signer par ma mère dans son étude, sans que j'en sois partie comme vous le soulignez, ma contribution se limitant à la transporter.

Sa réponse est la suivante:

"Vous évoquez dans votre mail l'abandon unilatéral d'usufruit est une alternative juridique à la donation d'usufruit mais qui est fiscalement analysé par l'administration comme une donation et minorera sensiblement le montant des abattements disponibles."

Pouvez-vous me confirmer que:

- 1- la solution d'abandon comporte à priori peu de risque de requalification (contrairement à ce qu'affirme le notaire ci-dessus), et de toutes manières est facilement défendable auprès de l'administration - dans la situation exposée ci-dessus - et que,
- 2- la différence entre les frais d'abandon et de donation (solution qu'il propose) est importante, de plusieurs milliers d'€ si j'ai bien compris..., qui me laissent penser à une justification complémentaire de ce choix péremptoire?

Par ailleurs je ne comprends pas la minoration des "abattements disponibles" mais ne lui ai pas encore demandé. De quoi s'agit-il?

Cordialement,
Korigan

Par **Domil**, le **23/10/2011 à 16:17**

Mais dans votre cas, pourquoi faire compliqué alors que vous pouvez faire simple ?
Votre mère signe une procuration pour la vente (devant notaire, pour la totalité de la procédure), vous vendez la maison, et vous faites le partage du fruit de la vente. A 96 ans, la part de l'usufruit est minime. Le tout sans avoir à payer de frais supplémentaires que pour une vente ordinaire.

Par **Korigan**, le **23/10/2011 à 18:23**

L'abandon me paraissait déjà simple et économique mais cette nouvelle approche semble en effet plus logique et sans aucun risque du tout.

Toutefois sa part (10% quand même au-delà de 91 ans, je crois?) va donc venir augmenter sa succession potentielle de 25 000€, sur la base d'une estimation prudente de la maison.

Je ne toucherai donc lors de la vente que 90% contre la totalité et sans autres frais ultérieurs dans le cas d'abandon?

Il est vrai que jusqu'à la réalisation effective de la vente (qui peut prendre un certain temps dans le marché actuel) cela ne coûte rien mis à part un acte de procuration.

En cas de disparition de l'usufruitier avant la vente la consolidation de la propriété sur le nu-proprétaire serait automatique n'est-ce pas?

Inversement en cas de disparition du nu-proprétaire avant la vente, les héritiers de ce dernier (petits enfants de l'usufruitière) ne recevraient aussi que 90%?

Si toutes ces hypothèses sont correctes, je m'orienterai en effet vers cette procédure de procuration, aussi simple bien que moins définitive en ce qui concerne la propriété.

Sans abuser de votre temps, merci de confirmer brièvement ou commenter afin de reprendre contact avec le notaire,

Cordialement,
Korigan

Par **Domil**, le **23/10/2011 à 18:51**

Déjà en premier lieu, voir un notaire (c'est obligatoire pour une vente, prenez celui que vous prendrez pour la vente

[citation]Toutefois sa part (10% quand même au-delà de 91 ans, je crois?) va donc venir augmenter sa succession potentielle de 25 000€, sur la base d'une estimation prudente de la maison.[/citation]10% au delà de 91 ans, c'est le barème fiscal pour évaluer l'usufruit dans le cadre des droits de succession/donation, ce n'est pas forcément comme ça qu'on peut évaluer la valeur de l'usufruit, voyez avec le notaire

[citation]Je ne toucherai donc lors de la vente que 90% contre la totalité et sans autres frais ultérieurs dans le cas d'abandon?[/citation] oui

[citation]En cas de disparition de l'usufruitier avant la vente la consolidation de la propriété sur le nu-proprétaire serait automatique n'est-ce pas?[/citation] oui

[citation]Inversement en cas de disparition du nu-proprétaire avant la vente, les héritiers de ce dernier (petits enfants de l'usufruitière) ne recevraient aussi que 90%? [/citation]non, ils recevront 100% de la nue-propriété.

Par **Korigan**, le **23/10/2011 à 20:19**

Merci beaucoup pour ces précisions (en effet je m'étais trompé sur la dernière citation), tout est clair pour aller voir le notaire en connaissance du sujet,
Bien cordialement,
Korigan

Par **taillandier**, le **29/09/2013 à 19:02**

mon père m a fait donation de sa maison qu il n occupe pas avec reserve d usufruit sur celle-ci. cela fait 15 ans que nous y habitons et avons fait des transformations importantes . aujourd'hui nous souhaiterions la vendre. qu elle demarche mon père doit il faire pour effectuer un abandon abdicatif d usufruit.

Par **Anniefleu**, le **28/06/2020 à 14:45**

depuis le décès de mon mari en 1989 je suis usufruitière d'un immeuble dont il avait hérité, nos 3 enfants étant nu-proprétaires indivis. Agée de 83 ans, j'envisage, avec mes enfants, de vendre ce petit immeuble, environ 100 000.00€

La dernière donation partage que j'ai fait à mes enfants date de 2012.

Cela a t il une incidence, au niveau des impôts, si, comme nous l'envisageons, je garde pour moi la part qui me revient dans le cadre de l'usufruit, en compensation des loyers que je ne

percevrai plus ?

Quels sont les frais a envisager pour cette opération, les droits éventuels à payer ainsi que la répartition des frais et du solde entre nu propriétaires et usufruitier?

[quote]

les conditions générales du site indiquent que les messages doivent comporter des formules de politesse !!!

[/quote]