

Image not found or type unknown



Achat en démembrement simple

Par **leti02**, le 12/05/2022 à 08:13

Bonjour a tous

Tout d'abord merci pour tous les renseignements que vous nous fournissez..

Je vous explique la situation..

Mes parents ont vendu leur résidence principale, pour pb de santé et vivent chez moi, je m'occupe de mon père (dossier APA en cours)

Nous envisageons d'acheter une résidence secondaire au bord de la mer.. Étant âgés de 72 ans, l'idée est qu'une partie de la vente de leur résidence principale paie l'usufruit (donc 30%) de la résidence secondaire et mon conjoint et moi achèterions la nue propriété (70%)

A leur decès, nous obtenons la pleine propriété..

Est ce qu'a l'ouverture de la succession, ce bien immobilier apparaîtra ou ne figurera t il plus.. Puisque l'usufruit se sera éteint ?

J'ai 3 frères, peuvent ils venir me réclamer qqch ?

Merci

Par **Marck_ESP**, le 12/05/2022 à 08:57

Bonjour

[quote]

J'ai 3 frères, peuvent ils venir me réclamer qqch ?[/quote]

Bien sûr, s'il s'avère que vos 3 collatéraux estiment être lésés, il peuvent évoquer une donation déguisée ou une atteinte à leur réserve héréditaire.

Mais je ne connais pas votre dossier et ne peut aller bien plus loin.

Par **leti02**, le 12/05/2022 à 09:05

Le montant de cet usufruit (48 000) ne pourra pas être considéré comme leur quotité disponible ?

Par **youris**, le **12/05/2022** à **09:18**

bonjour,

prenez conseil auprès d'un notaire qui connaît ce genre de questions.

salutations

Par **leti02**, le **12/05/2022** à **09:23**

Je demanderai au notaire lorsque nous signerons le compromis de vente, que faut-il justement faire ou stipulé dans l'acte de propriété.. Mais je me renseigne avant, histoire de bien réfléchir à tout cela.. Et merci beaucoup d'ailleurs pour tous les renseignements que vous apportez, et rapidement, aux utilisateurs de ce forum

Par **Marck_ESP**, le **13/05/2022** à **18:21**

Si vos parents le souhaitent ils peuvent acter une donation à votre profit, hors part successorale, et vous achetez la pleine propriété de ce bien.

Restera seulement le risque d'une action de vos frères en réduction de cette donation si elle dépasse 25% des actifs.

Par **leti02**, le **13/05/2022** à **21:43**

Merci beaucoup pour votre réponse, en effet c'est une possibilité

Qd on achète l'usufruit, ce n'est pas considéré comme si l'on payait des loyers pour l'occupation du logement ?.. Auquel si l'un ou mes frères intente une action en réduction, pourrais-je demander à en déduire des mois de loyers ?

Merci beaucoup

J'avoue ne pas trop savoir comment agir..

Ils ont une maison à l'étranger et 100000€ de la vente de leur résidence principale

Par **beatles**, le **14/05/2022** à **09:27**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Bonjour,

Au vu de [ce chapitre](#) du Code civil concernant l'usufruit ce dernier n'est pas transmissible et ne devrait pas rentrer dans une succession.

L'usufruit revient de plein droit au nu-proprétaire au décès de l'usufruitier (article 617 du Code civil).

En fonction des 100000 euros de la résidence vendue plus la valeur de la maison à l'étranger cela pourrait être considéré comme une donation déguisée et évidemment seul un notaire pourra vous le dire ; mais vos parents peuvent toujours disposer de leur quotité disponible, à votre profit, sur leurs actifs (vente de la maison et valeur de celle qui est à l'étranger) ce qui ferait (les 48000 euros), en tenant seulement compte du produit de la vente, moins de 50% avec votre part réservataire.

Cdt.

Par **beatles**, le 14/05/2022 à 12:09

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Je reviens car après avoir constaté, après relecture, que l'évaluation de l'usufruit était de 30% alors que leti02 dit avoir 72 ans ce qui signifie qu'au minimum ses parents auraient 92 ans ou plus ce qui ferait un usufruit à 10%.

Si 48000 euros représentent 30% de la valeur de la résidence secondaire à acquérir cela fait 160000 euros comme valeur totale, avec un usufruit à 16000 euros (10%) et la nue-proprété à 144000 euros (90%).

Ayant oublié un héritier réservataire (3 au lieu de 4) la réserve héréditaire de chacun serait de 3/16 et la quotité disponible de 4/16 sur la valeur des actifs ; ce qui signifie que dans ce cas les parents peuvent avantager un enfant en ajoutant la quotité disponible à sa réserve héréditaire ce qui ferait 7/16 des actifs ; si l'on tient uniquement compte de la valeur de la vente (100000 euros) comme actifs cela ferait 43750 euros... mais à vérifier par un notaire.

Par **leti02**, le 14/05/2022 à 12:27

Bonjour

Ce sont mes parents qui ont 72 ans.. Moi j'en ai 43 ans

Si vous pouviez me reexpliquer cela avec les bonnes données svp

Merci !

Par **beatles**, le 14/05/2022 à 13:46

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Je vous cite :

[quote]

Nous envisageons d'acheter une résidence secondaire au bord de la mer.. Étant âgés de 72 ans...

[/quote]

Laisse supposer que c'est ceux qui envisagent d'acheter qui ont 72 ans.

Effectivement dans le cas où c'est les parents usufruitiers qui ont 72 ans la valeur de l'usufruit est de 30% (48000 euros dans votre cas) et celle de la nue-propriété de 70% (112000 euros dans votre cas)... conformément à [l'article 669](#) du Code général des impôts ; vos parents ont moins de 81 ans révolus mais plus de 71 ans révolus donc c'est bien la ligne 81 ans révolus qu'il faut sélectionner.

Pour ce qui est de l'actif uniquement sur la vente (100000 euros) les chiffres ne changent pas, contrairement à la différence entre votre réserve héréditaire plus la quotité disponible et la valeur de l'usufruit.

Par **Marck_ESP**, le 15/05/2022 à 09:43

[quote]

Quand on achète l'usufruit, ce n'est pas considéré comme si l'on payait des loyers pour l'occupation du logement ?.. Auquel si l'un ou mes frères intente une action en réduction, pourrais je demander à en déduire des mois de loyers ?[/quote]

Négatif, car c'est l'usufruitier qui est en droit d'habiter le bien ou de percevoir les loyers et rente générées par le bien.

Vos parents seront-ils réellement usagers du bien...

Si non, risque supplémentaire de requalification pour abus de droit.

Si les 30% de la valeur de l'usufruit représentent 48.000 € dont vous avez besoin pour acquérir un logement de vacances, en ce qui concerne la donation éventuelle, pensez aussi que vos parents peuvent chacun vous transmettre (-80 ans) 31 865 euros grâce à l'abattement supplémentaire de la loi TEPA.

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/dons-exoneres>

Par **beatles**, le 15/05/2022 à 10:23

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Certes mais il faut faire attention car la ou les donations éventuelles tous les quinze ans entrent (s'ajoutent) à l'actif lors de la succession ; l'avantage principal de la [loi TEPA](#) c'est l'exonération des droits de donation.

Pour ce qui est des soi-disant loyers j'avais donné en lien [ce chapitre](#) du Code civil où l'article 578 et le premier alinéa de l'article 595 disposent :

[quote]

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

...

L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

[/quote]

Par **leti02**, le 15/05/2022 à 12:00

Bonjour merci beaucoup pour tout

Oui ce sera bien mes parents qui seront les usagers de ce bien, même si j'y viendrai pour les emmener d'un lieu à un autre.. Et j'y resterai qqes jours..

Quelle serait donc la meilleure option pour cet achat, et éviter un maximum qu'un des 3 héritiers réservataires intente une action en réduction pour des libéralités excessives..

Mes parents pourraient ils acheter l'usufruit soit 48 000 € et stipulé que lors de leur décès qu'ils me désignent comme bénéficiaire de leur quotité disponible ? (C'est leur souhait de départ).. Et qu'il en soit déduit ces 48 000 euros.. Si jamais cela dépasse la quotité disponible (sait on jamais), cela pourrait être pris aussi sur ma propre réserve héréditaire ?

Désolée pour toutes ces questions de novice, ms je ne voudrais pas commettre d'impair par ignorance

Par **beatles**, le 15/05/2022 à 18:49

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Tout à fait... mais comme il vous a été dit chacun de vos parents peut vous faire une

donation plafonnée à 31 865 euros soit au total 63 730 euros ce qui est largement suffisant pour couvrir les 48 000 euros ; il suffirait donc que chacun vous fasse une donation de 24 000 euros ; effectivement si lors de la succession ces 48 000 euros dépassent votre réserve héréditaire de 3/16 plus les 4/16 de la quotité disponible, ce dépassement serait pris sur votre réserve héréditaire ; du coup vous achetez la résidence secondaire intégralement avec vos propres fonds et vous hébergez vos parent dans la maison pour qu'ils aient un logement à titre gratuit ce qui vous permettrait de déduire, dans certaines conditions, sur vos impôts les loyers que vous auriez dû percevoir autrement ([voir ce lien](#)) ; dans ce cas il faudra [une attestation](#).

Mais comme vous serez obligé de passer par un notaire pour authentifier le mieux serait d'en discuter avec lui pour savoir ce qui est réellement le plus avantageux pour vous... et qui sait il pourrait vous proposer une autre solution encore plus avantageuse.

Par **Marck_ESP**, le **15/05/2022** à **20:58**

leti02,

[quote]Si jamais cela dépasse la quotité disponible (sait on jamais), cela pourrait être pris aussi sur ma propre réserve héréditaire ?[/quote]

Une libéralité faite hors part successorale s'impute sur la quotité disponible. L'excédent est sujet à réduction, ce qui sous entend sur la part d'héritage réservée ou par un soulte à verser si celle-ci est insuffisante.

Maintenant, comme disait mon meilleur professeur, le recteur Aulagnier, la confirmation de la faisabilité viendra d'un homme de l'art.

Au revoir, à bientôt peut-être.

Par **leti02**, le **15/05/2022** à **22:05**

Merci bcp pour tous ses renseignements.. C'est vraiment très gentil..
J'en sais un peu maintenant!.. Au moins je pense maîtriser les termes.. J'exposerai la situation au notaire, il devrait être a même de m'informer sur la. Situation la plus avantageuse
Merci
A bientôt
J'essaierai vous tenir au courant courant juin je pense

Par **beatles**, le **20/05/2022** à **09:13**

[quote]
La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Peut-être que beatles a dû signer, devant notaire, une succession au décès de sa mère qui avait, suite au décès de son époux, par une donation au dernier vivant obtenu 1/4 en pleine propriété et les 3/4 en usufruit et que beatles avait dû s'acquitter une première fois de frais de succession sur ces 3/4 en nue-propiété.

Peut-être aussi qu'il a dû s'acquitter d'une plus value et que sa mère avait une assurance vie avec des fonds versés après ses 70 ans, sans comper un compte commun uniquement alimenté par sa mère... et une voiture.