Image not found or type unknown

Construction et occupation RP par nu-propriétaire sur terrain démembré

Par **YanC**, le **12/10/2022** à **09:59**

Bonjour à tous,

Mon oncle, non marié et sans enfant, possède un terrain à bâtir constitué de 4 parcelles identiques. Mes trois frère et soeurs et moi-même sommes ses seuls héritiers "en bout de ligne", par notre père qui est son unique frère.

Les relations familiales sont excellentes et il est acté pour mon oncle et mon père que nous hériterons chacun d'une parcelle.

Pour ma part, je suis intéressé pour faire bâtir, dès à présent une résidence principale, que j'occuperai donc. La question majeure qui se pose est celle des droits de succession, puisque l'addition est salée dans le cas d'une transmission oncle - neveu.

D'où ma question: est-il possible de procéder à un démembrement du terrain (répartition usufruit - nue-propriété 40%/60% à l'âge actuel du donateur), mon oncle devenant usufruitier et moi-même nu-propriétaire, que je construise, à mes frais donc, et que j'occupe le logement en qualité de résidence principale ?

Cela semble aller contre le principe de l'usufruit qui veut que l'usufruitier conserve le droit de jouir du bien, mais peut-être qu'autoriser le nu-propriétaire à contruire et habiter les lieux peut être considéré comme faisant partie de son droit ?

Si cela est possible, je me pose quelques questions subsidiaires:

- serait-ce une opération acceptable du point de vue de l'administration fiscale ? Au décès du donateur, l'usufruit rejoint la nue-propriété pour rétablir la pleine propriété, cet événement n'étant pas soumis aux droits de succession.

- du vivant de mon oncle, je ne pourrai ni percevoir de loyer si mise en location, ni vendre le bien à mon bénéfice, n'est-ce-pas ? Même si accord de l'usufruitier ?

- procédéder ainsi ouvre-t-il à des écueils majeurs dont je devrais avoir conscience ?

Il me faudra quoi qu'il en soit consulter un notaire afin d'être au courant précisément de tous les tenants et aboutissants d'une telle opération, mais cela m'aiderait déjà grandement d'avoir une idée de la faisabilité ou non de cette dernière.

Vous remerciant par avance.

Yan

Par **yapasdequoi**, le **12/10/2022** à **11:12**

Bonjour,

Je vois surtout un problème fiscal : votre oncle vous donne seulement la nu-propriété et vous construisez et y habitez : ce qui peut être requalifié en donation en pleine propriété, via un abus de droit fiscal.

Bref la porte ouverte pour un beau redressement fiscal.

Par **Cousinnestor**, le **12/10/2022** à **12:25**

Hello !

YanC, je vois un risque non négligeable que des aléas de la vie (exemple : survenue de gros problèmes de santé induisant d'importants besoins financiers pour votre oncle ou ensuite votre père) changent complètement la donne en ce qui concerne vos excellentes relations familiales...

En envisageant le pire (c'est ce à quoi il faut penser quand on passe un "contrat") un jour l'usufruitier de votre nue-propiété pourrait vous demander un loyer pour continuer à occuper "votre" maison, voire chercher à vous expulser pour s'y installer.

A+

Par **beatles**, le **12/10/2022** à **13:03**

Bonjour,

Article 595 du Code civil :

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

[/quote]
Donc votre combine consisterait à ce que l'usufruiter donne à bail ou vende ou céde son droit à titre gratuit au nu propriétaire.

Ce qui reviendrait à dire que le nu propriétaire récupère « indirectement » l'usufruit ce qui

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

reviendrait à anticiper le décès de l'usufruitier (article 617 du Code civil).

Je ne pense pas qu'un notaire oserait être partant pour un tel « montage » .

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **12/10/2022** à **15:02**

Bonjour

[quote]
Cela semble aller contre le principe de l'usufruit qui veut que l'usufruitier conserve le droit de jouir du bien, mais peut-être qu'autoriser le nu-propriétaire à contruire et habiter les lieux peut être considéré comme faisant partie de son droit ?[/quote]

Vous pouvez construire, mais ni louer, ni habiter, seul l'usufruitier le peut.

Si vous déteniez déjà cette nue-propriété sur ce terrain, depuis plusieurs années , il pourrait être étudiée la possibilité d'un abandon d'usufruit, mais vous n'êtes pas dans ce cas.

Personnellement, j'éviterai de vous encourager à lancer un projet de contruction dans un tel flou juridique, mais je vous conseillerais de voir un notaire ou un avocat spécialisé pour étudier la piste de la SCI et s'assurer que cette opération soit juridiquement valable... (Apport du terrain par votre oncle, qui recevrait un nombre de part correspondant).

Cela doit pouvoir se concevoir, sachant que lors de la transmission vos frères et soeurs recevraient un terrain et vous des parts.

Par **YanC**, le **14/10/2022** à **09:21**

Bonjour à vous tous qui avez répondu à ma question,

Je vous remercie pour votre retour, je comprends que la possibilité que j'avais envisagée est loin d'être idéale, si ce n'est impossible. Même si elle l'était, cela ouvrirait la porte à quantité de déboires potentiellement sérieux.

Excellente journée et merci encore.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés