Image not found or type unknown

Démembrement d'une résidence principale.

Par **Momo47**, le **11/07/2025** à **17:59**

Maître,

Nous sommes en communauté universelle (78 et 74 ans) avec deux enfants (53 et 44 ans).

Pourrions-nous faire un démembrement de notre résidence principale (480.000€)?

Merci pour votre bienveillance,

Momo47

Par **Rambotte**, le **11/07/2025** à **18:35**

Binjour.

Nous comprenons que vous voulez faire donation avec réserve d'usufruit.

Parce que en soi, on ne fait pas un démembrement. On fait quelque chose dont la conséquence est le démembrement.

Donc que voulez-vous faire ?

Par **Marck.ESP**, le **11/07/2025** à **23:01**

Bonsoir et bienvenue

Vous pouvez tout à fait envisager un démembrement de votre résidence principale, en en donnant la nue-propriété à vos deux enfants tout en conservant l'usufruit.

Sur une valeur de 480 000 €, la nue-propriété vaudrait : 480000€×70%=336000€.

Au décès du dernier usufruitier (le dernier de vous deux), l'usufruit s'éteindra et la pleine propriété sera automatiquement reconstituée au profit des nus-propriétaires (vos enfants),

Je vous conseille de voir votre notaire afin d'étudier précisément votre situation patrimoniale

et familiale et confirmer la meilleure stratégie à adopter

Par **Rambotte**, le **12/07/2025** à **08:06**

Le bien n'étant plus dans la communauté universelle, il n'est pas certain que l'usufruit réservé soit dans la communauté universelle, même avec clause d'attribution intégrale (qui me semble ne concerner que la propriété).

Il me semble prudent que la réserve d'usufruit soit complétée par une constitution d'usufruits réversifs au profit du survivant, pour que ce dernier soit usufruitier de la totalité jusqu'à son décès (bref, faire comme si le bien était en communauté légale, en indivision entre époux, ou même propre à un époux unique donateur).

Par **Marck.ESP**, le **12/07/2025** à **11:46**

Je mentionne

Au décès du dernier usufruitier (le dernier de vous deux)...

L'usufruit ne s'éteindra donc complètement qu'au décès du dernier des deux époux (le conjoint survivant). C'est seulement à ce moment-là que la nue-propriété détenue par vos enfants se consolidera avec l'usufruit, et qu'ils deviendront pleins propriétaires du ou des biens donnés.

L'acte de donation contiendra une clause le prévoyant .

Par **Rambotte**, le **12/07/2025** à **12:07**

Sans constitution de réversion d'usufruit, au premier décès, une moitié d'usufruit s'éteint, conduisant à une indivision sur l'usufruit avec le nu-propriétaire qui devient pour moitié plein propriétaire.

L'important n'est donc pas que l'usufruit ne s'éteigne complètement qu'au second décès, mais qu'il ne commence pas à s'éteindre au premier décès.

Par **Marck.ESP**, le **12/07/2025** à **13:20**

Svp ! Merci

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés