Image not found or type unknown

démembrement simple ou croisé?

Par **Harold**, le **11/02/2022** à **11:17**

Bonjour,

Je vais acheter une maison en démembrement avec mon neveu et mes nièces. J'aurai l'usufruit, eux la nue propriété (50% chacun, j'ai 60 ans). Je ne pense pas utiliser le véhicule SCI dont l'intérêt me semble limité dans notre cas.

Je m'interroge sur la différence entre le démembrement simple et le croisé. J'ai bien compris qu'avec le simple, à mon décès, ils deviendront propriétaires en indivision du bien en pleine propriété. J'ai lu que le croisé est mieux en particulier pour les familles recomposées. Ce n'est pas notre cas mais je me demande du coup si le croisé est intéressant pour nous.

Merci pour vos lumières, :-)

Cordialement,

Par **Marck.ESP**, le **11/02/2022** à **12:02**

Bonjour,

Je vois que le projet fait son chemin...

Un démembrement croisé est utile par exemple pour se protéger entre concubins pour que le survivant conserve l'usage d'un bien quelque soit l'ordre des décès.

Cela se fait souvent via une SCI... **Lecture:**

https://notairesdugrandparis.fr/interet-du-demembrement-croise-SCI

Je l'ai souvent préconisé, mais dans votre cas personnel, je n'en vois pas vraiment l'avantage car vous serez seul occupant du bien.

Effectivement, ce que soulignait youris est sensé, mais trouver une acheteur de nue-propriété est quasimment impossible.

D'autre part, cela revient à dire qu'il faudrait acheter uniquement à votre nom, pour pouvoir revendre si besoin... donc pas de donation à envisager et vos légataires hériteraient de la

pleine propriété à votre décès, mais avec une fiscalité bien plus lourde.

Fiscalement donc, l'opération est intéressante, aujourd'hui, vu votre âge.

Par **Marck.ESP**, le **11/02/2022** à **12:14**

PS/ Bien penser à la convention d'usufruit, (qui peut prévoir plein de chose, un peu comme une SCI) pour fixer les règles de fonctionnement de l'indivision.

Par **Harold**, le **13/02/2022** à **09:51**

Merci Marck!

Oui, cela avance. Merci pour votre réponse. Elle confirme bien mon sentiment.

Après lecture du document je m'interroge sur "un" point auquel je n'avais pas pensé. Si un d'entre eux devait décéder avant moi, que se passerait-il pour la nue-propriété du décédé? Même question après ma mort et la part de pleine propriété?

Il me semble qu'elle serait transmise à ses héritiers (enfants s'il y en a, ou fratrie encore vivante).

Mais du coup, ils auraient éventuellement des droits à payer.

Le démembrement croisé serait-il une solution pour éviter les droits à payer dans ces occurences?

Merci encore!

Très cordialement,

Par **Marck.ESP**, le **13/02/2022** à **10:21**

Alors, si l'un décède avant vous, ses héritiers le remplacent en tant que nu-propriétaire.
Après votre mort, en tant que plein propriétaire, votre testament s'appliqué.

"Mais du coup, ils auraient éventuellement des droits à payer."

Oui si vous êtes propriétaire ou nu-propriétaire à votre décès, (dans le cas du démembrement croisé)
Non si vous n'êtes qu'usufruitier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Quant au héritiers du nu propriétaire, si ce sont ses enfants, abattement 100,000€ chacun.

Par **Harold**, le **19/02/2022** à **11:29**

Merci beaucoup Marck!

Ce sont des choses tout à fait intéressantes. Du coup au-delà de l'acquisition de la maison, je vais approfondir tout cela dans les temps qui viennent.

Je vous souhaite un excellent weekend,

Très cordialement,

Par **Marck.ESP**, le **19/02/2022** à **21:11**

C’est gentil, c’est moi qui vous remercie.
Bonne suite.

Par **Harold**, le **06/03/2022** à **09:37**

Bonjour,

Comme suite à mon opération d'acquisition d'une maison en démembrement avec mon neveu et mes nièces, la notaire (j'ai gardé celle des vendeurs) m'envoie un compromis avec plusieurs erreurs. Les plus importantes sont qu'il est écrit que 'j'acquiers la pleine propriété pour mon propre compte' et dans la partie "Plan de financement" la somme à financer est 70% plus élevée que la valeur de la maison par ailleurs correctement indiquée.

Je m'interroge sur la validité, la légalité même, d'un tel contrat et sur la conduite à tenir. Je lui est déjà envoyé un mail demandant des explications le jour-même, vendredi après-midi. J'ai également téléphoné mais je n'ai eu qu'une collaboratrice qui était surprise que je n'avais pas reçu le compromis avant signature. En effet...

La collaboratrice m'a rappelé plus tard pour me dire que je recevrai un mail dans la soirée, mail que j'attends toujours. Du coup, j'hésite à verser le dépôt de garantie.

Dois-je dénoncer ce compromis? Si oui comment? Dois-je prendre mon propre notaire? Je crois avoir lu que cela ne me coûtera pas plus cher car ils se partageront la rémunération prévue.

Merci pour vos réponses,

Cordialement,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Marck.ESP**, le **06/03/2022** à **10:37**

Vous avez sans doute des explications à demander à votre notaire.

Aurait-t-il mal copmpris votre souhait et prévu un achat suivi d'une donation sur le bien ?

Par **Harold**, le **16/05/2022** à **15:51**

Bonjour,

Je vous remercie de poser la question! Je voulais revenir une fois la signature réalisée mais nous y sommes presque...

Donc, nous devrions signer la semaine prochaine après de nombreuses péripéties (tant le vendeur que nous-mêmes sommes assez mécontents de l'étude notariale...) puisque tout cela a commencé en août 2021!

Il semblait que nous devions faire une dernière visite avant, mais personne ne nous contacte... donc nous l'organisons avec les vendeurs. Heureusement ce sont des gens charmants.

J'ai bien bien contacter l'étude la semaine dernière à ce propos. Elle devait me recontacter mais j'attends toujours...

Bref, les choses avancent mais de façon tout de même un peu étrange...

Très cordialement,

Par **Harold**, le **20/05/2022** à **17:56**

Oh très bien! :-)

par contre j'ai eu un autre problème: l'assureur à qui j'avais demandé le déblocage de mes 2 comptes a oublié d'en déloquer un.... On a réussi à trouver une solution, mais ce fut une journée compliquée. Conclusion: il faut les surveiller eux aussi.

Cordialement.

Par **Harold**, le **22/07/2022** à **11:40**

Bonjour,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Un dernier message pour vous dire que finalement tout s'est bien passé et que nous emménageons la semaine prochaine.

Merci encore et bonne continuation,

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **22/07/2022** à **12:15**

C'est gentil , merci à vous et bonne suite.

Par **Harold**, le **13/08/2022** à **09:36**

Merci beaucoup, vous également et bonnes vacances! :-)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés