



Donation d'un terrain partiellement en usufruit

Par **Nicoline**, le **14/05/2012** à **09:47**

Bonjour,

Mes parents souhaitent effectuer une donation à ma sœur et à moi.

Pour ma sœur : un terrain avec maison estimé à 230k€.

Pour moi : leur terrain avec leur maison estimé à 220k€, mais en ayant l'usufruit donc en terme de donation c'est $220K€ \times 0.5 = 110K€$ pour moi.

Donc une soulte pour ma sœur de 60k€.

J'ai proposé que l'usufruit ne soit que sur une moitié du terrain comprenant la maison et de me laisser l'autre moitié pour que je puisse faire construire une maison avec ma concubine. Cela baisserai la valeur de la part de l'usufruit et par conséquent la valeur de la soulte de ma sœur.

Mes questions :

1- Mes parents doivent-ils refaire estimer leur 2 parties de terrain (partie pleine propriété et partie usufruit) ou juste voir avec le notaire pour estimer les 2 parties en fonction de la valeur actuelle.

2- Une fois que le terrain sera donné, j'aimerais construire une maison avec ma concubine, comme le terrain sera à mon nom, qu'elle sera ses droits sur la maison si notre situation n'évolue pas? si on se pacs? ou si on se mari ?

Merci par avance pour vos réponses

Par **Aferall**, le **14/05/2012** à **11:39**

[citation]1- Mes parents doivent-ils refaire estimer leur 2 parties de terrain (partie pleine propriété et partie usufruit) ou juste voir avec le notaire pour estimer les 2 parties en fonction de la valeur actuelle. [/citation]

Il serait souhaitable de faire intervenir un géomètre pour délimiter cadastralement les deux parties...

Cela permettra de clairement identifier la partie faisant l'objet de l'usufruit et l'autre...

[citation] 2- Une fois que le terrain sera donné, j'aimerais construire une maison avec ma

concubine, comme le terrain sera à mon nom, qu'elle sera ses droits sur la maison si notre situation n'évolue pas? si on se pacs? ou si on se mari ? [/citation]

Dans tous les cas de figure, vous resterez seul et unique propriétaire du bien immobilier (sauf contrat de mariage bien spécifique)... En revanche, en cas de séparation, une indemnité pourra vous être demandée par votre ex.

Par **Nicoline**, le **15/05/2012 à 16:34**

Merci pour ces renseignements.

Du coup cela m'amène à une nouvelle question :

Si un géomètre doit intervenir pour délimiter les deux parties, cela est donc considéré comme une division de terrain ?

Par **Afterall**, le **15/05/2012 à 17:14**

Bonjour,

La division de terrain nécessite effectivement l'intervention d'un géomètre.

Dans votre cas, le terrain initialement cadastré par exemple AK n°82 sera divisé en deux nouveaux terrains, l'un supportant la construction (AK n°120) et l'autre le terrain nu (AK n°121).