



## Droit notarial : donation et usufruit en l'espèce

-----  
Par Visiteur

Mes parents m'ont fait donation en 1988 (e suis fils unique) d'un terrain de 1905 m<sup>2</sup>. J'en suis donc nu-propiétaire. Mon père est décédé en janvier 2009. Ma mère est donc, à mon avis, usufruitière de ce terrain. Avec mon épouse (mariés sans contrat, âgés de 62 et 60 ans) nous avons fait construire une maison sur ce terrain avec des fonds communs (économies). Nous avons une fille unique de 35 ans, célibataire.

Si je décède quelle sera la situation de ma mère sur ce bien immobilier? (peut-elle signer une renonciation d'usufruit?) Et quelle sera la situation de mon épouse (nous n'avons rédigé aucune donation)?

Je voudrai protéger mon épouse au maximum.

Merci.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Mes parents m'ont fait donation en 1988 (e suis fils unique) d'un terrain de 1905 m<sup>2</sup>. J'en suis donc nu-propiétaire. Mon père est décédé en janvier 2009. Ma mère est donc, à mon avis, usufruitière de ce terrain.

Pourquoi à votre avis seulement? La donation de 1988 était-elle en pleine propriété ou en nue propriété seulement? Le bien était il un bien commun à vos parents ou un bien propre?

Avec mon épouse (mariés sans contrat, âgés de 62 et 60 ans) nous avons fait construire une maison sur ce terrain avec des fonds communs (économies). Nous avons une fille unique de 35 ans, célibataire.

Si je décède quelle sera la situation de ma mère sur ce bien immobilier?

Tout dépend, à supposer que vous ayez bien la nue propriété, et votre mère l'usufruit.

Si votre mère décède avant vous, alors vous aurez la pleine propriété de ce terrain et donc de la maison. Il s'agit d'un bien propre à vous puisque reçu par donation.

A votre décès, le notaire chargé de liquider la communauté va partager la communauté en deux, et va indemniser la communauté pour la dépense qui a été engagée à votre profit personnel (dépense de construction de la maison).

Une fois la communauté partagée, votre femme récupère donc la moitié des biens communs plus ses droits successoraux.

En présence d'un enfant unique, votre femme peut opter pour l'usufruit de la totalité de vos biens ou bien le quart simplement en pleine propriété.

Votre femme aura donc la possibilité de vivre toute sa vie dans ce bien. Toutefois, si vous décidez d'une organisation différente, vous avez la possibilité de faire un testament mais il conviendrait alors de m'expliquer quelle organisation est-ce que vous souhaitez précisément.

Si vous décédez avant votre mère, alors votre mère conservera son usufruit jusqu'à son décès. Pendant cette période, si votre mère s'y oppose alors votre femme ne pourra plus vivre dans ce bien. Il conviendrait alors de faire un acte abdicatif d'usufruit (non imposé).

Très cordialement.