



Nue-propriété

Par Alex83220

Bonjour,
mon mari avait la moitié de notre maison en nue-propriété.
Nous avons racheté la part de sa soeur.
Cette part appartient bien à la communauté (J'ai signé l'acte de vente) ou reste-t-elle à la nue-propriété (c'est à dire que je ne suis pas propriétaire)?
Pouvez-vous me dire si je suis ou non propriétaire d'un quart de la maison malgré la nue-propriété?
En espérant avoir été claire.
Merci
Bonne journée

Par Isadore

Bonjour,

Cette part appartient bien à la communauté (J'ai signé l'acte de vente) ou reste-t-elle à la nue-propriété (c'est à dire que je ne suis pas propriétaire)?
La nue-propriété est le fait d'avoir la propriété d'un bien sans en avoir la jouissance (usufruit). Une part de nue-propriété peut être un bien commun.

A priori si vous êtes mariés en communauté et que vous avez signé l'acte notarié la part qui a été achetée est commune. Mais nous n'avons pas assez d'éléments pour le dire, il faut relire l'acte.

Est-ce que vous ne confondriez pas nue-propriété et indivision ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez acheté en communauté avec votre mari la "part de sa soeur". Que possédait cette soeur ?
Si c'était seulement 50% de la nue-propriété, vous avez maintenant avec votre mari 100% de la nue-propriété.
Votre communauté sera propriétaire du bien après le décès du (ou des) usufruitier.

Non vous n'êtes pas propriétaire du quart : ce sera le cas seulement si vous divorcez.
Et c'est seulement de la nue-propriété jusqu'au décès du (ou des) usufruitier.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33076]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33076
[/url]

Par Alex83220

Merci pour vos réponses. Ayant un peu de mal avec les termes juridiques, voici ce qui est inscrit sur l'acte notarié de vente, on y parle d'indivision et de nue-propriété:

QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame xxxx acquièrent la nue-propriété indivise à concurrence de la moitié pour le compte de leur communauté.

Le BIEN dont il s'agit appartient indivisément, en l'absence de tout partage, à
-Madame xxxxxx à concurrence de MOITIE EN NU? PROPRIETE

- Monsieur xxxx à concurrence de MOITIE en NUE-PROPRIETE -

VENTE A TITRE DE LICITATION
FAISANT CESSER L'INDIVISION

Le CEDANT par les présentes cède, à titre de licitation faisant cesser l'indivision, au CESSIONNAIRE, qui accepte, les droits indivis étant de MOITIE EN NUE-PROPRIETE lui appartenant dans le BIEN dont la désignation suit, indivisément avec ledit CESSIONNAIRE, déjà propriétaire de la MOITIE en NUEPROPRIETE formant le surplus dudit BIEN

Par yapasdequoi

Je maintiens ma réponse précédente.

A l'issue de cet acte, vous et votre mari (ensemble = la communauté) devenez nu-propriétaire de 50% du bien, votre mari tout seul est nu-propriétaire de l'autre moitié, sa soeur n'y a plus aucun droit.

Vous ne parlez pas de l'usufruitier : il ne change pas tant qu'il (ou eux) est vivant.

Il faut demander au notaire de vous expliquer ce qui n'est pas clair.

Par Alex83220

Il n'y a plus d'usufruitier. Mon beau-père étant décédé.
Cela change-t-il quelque chose?

Merci pour vos réponses, même si cela reste encore un peu flou ;-)

J'ai vu un notaire qui m'a dit que je n'avais droit à rien à part une compensation pour avoir participé à l'achat/travaux de la maison.

Il nous a dit que seul mon mari était propriétaire à cause de la nue-propriété... Donc que je ne pouvais rien léguer à mes enfants.

Mais certains termes dans l'acte m'ont fait penser comme vous.

D'après le notaire que j'ai vu nous devons faire un acte notarié pour tout refaire "tomber" dans la communauté pour que je puisse prétendre à quelque chose.

Par yapasdequoi

C'est bien flou.

L'usufruitier est-il décédé après cet acte d'acquisition ?

Si c'est le cas, il n'y a plus que de la pleine propriété, qui est répartie :

50% en bien propre de votre mari

50% en bien commun de la communauté

Je cite :

Monsieur et Madame xxxx acquièrent la nue-propriété indivise à concurrence de la moitié pour le compte de leur communauté.

Désolée : "tomber dans la communauté" ne veut rien dire "prétendre à quelque chose" non plus.

Vos enfants sont-ils communs ? Si oui, ils hériteront à votre décès selon les règles légales, et notamment de 1/4 de ce bien.

Par Rambotte

Il y a une anomalie dans cet acte.

Normalement, si c'est une vente à titre de licitation faisant cesser l'indivision, c'est un acte valant partage entre les indivisaires, dont vous ne faites pas partie.

Normalement, et classiquement, c'est votre mari qui devenait unique propriétaire, et il doit récompense à la

communauté, puisque c'est elle qui paye la soulte.

Pourtant, vous y êtes décrite comme acquéreur, mais alors vous concernant, c'est une vente normale de droits indivis. Il faudrait voir à quelle fiscalité il a été soumis. Il serait anormal qu'il soit intégralement soumis à droits de partage de 2,5% pour une indivision successorale.