



Donation par usufruit

Par athena

Bonjour,

Ma mère souhaite réaliser une donation de son vivant avec réserve d'usufruit, afin que je devienne la nue propriétaire de sa maison.

J'ai un frère. Elle a effectué un testament dans lequel elle m'avantage.

C'est à dire que je recevrai 2/3 et mon frère 1/3 de l'héritage après son décès.

Ma mère serait usufruitière à hauteur de 40% et je compte racheter la part de mon frère et ainsi devenir la nue propriétaire à hauteur de 60%.

Mon frère percevra donc le montant de sa part sur la maison lors de cette transaction.

Au décès de ma mère, mon frère aura-t-il le droit de percevoir son 1/3 des 40% d'usufruit de ma mère ? Ou deviendrai je pleinement propriétaire de la maison à 100% et mon frère n'aura plus rien sur la maison ? Aura-t-il encore le droit de prétendre à une part sur l'héritage concernant la maison ?

Vous remerciant par avance.

Par Isadore

Bonjour,

Ma mère souhaite réaliser une donation de son vivant par usufruit à mon encontre afin que je devienne la nue propriétaire de sa maison.

Je crois que vous mélangez un peu les termes. Elle vous a fait une donation avec réserve d'usufruit. Autrement dit elle veut vous donner la nue-propriété de sa maison tout en conservant l'usufruit.

Ma mère serait usufruitière à hauteur de 40% et je compte racheter la part de mon frère et ainsi devenir la nue propriétaire à hauteur de 60%.

Ce raisonnement n'est pas correct. Si votre mère vous donne la nue-propriété, vous serez à 100 % nue-propriétaire et elle à 100 % usufruitière. 60 % c'est la valeur de la nue-propriété par rapport à la valeur du bien. Si votre mère vous donnait la pleine propriété vous recevriez une donation égale à 100 % de la valeur du bien. Comme elle conserve l'usufruit (la jouissance), on considère que la donation ne vaut qu'une fraction du bien qui dépend de l'âge de votre mère (ici 60 % visiblement).

Si la maison appartient à votre mère seule, votre frère n'a pas de part. Est-ce que cette maison est la seule propriété de votre mère, ou votre père en possédait-il une part ?

Au décès de ma mère, mon frère aura-t-il le droit de percevoir son 1/3 des 40% d'usufruit de ma mère ?

Dans l'hypothèse ou au décès de votre mère vous seriez à 100 % nue-propriétaire, son usufruit s'éteindrait et vous seriez la seule propriétaire.

Par ESP

Bienvenue

Au décès de ma mère, mon frère aura-t-il le droit de percevoir son 1/3 des 40% d'usufruit de ma mère ?
NON, pas dans les conditions que vous décrivez

Ou deviendrai je pleinement propriétaire de la maison à 100% et mon frère n'aura plus rien sur la maison ?
Attention, OUI, car vous serez unique nue-propriétaire

BEMOL:

- Il est impossible d'anticiper sur ce que sera le patrimoine de votre mère lors de son décès.

- Lors du partage successoral, la valeur à prendre en compte pour une donation en nue-propriété avec réserve d'usufruit au profit du donateur sera celle de la pleine propriété du bien objet de ladite donation.

J'ajoute que civilement, passer par une donation n'est pas forcément la meilleure solution, sachant qu'un testament suffit amplement.

Par athena

Merci pour votre retour.

Mes parents sont divorcés, ma mère a racheté la part de mon père lors du divorce. Elle est donc la seule propriétaire et c'est sa seule propriété.

Je souhaiterais surtout savoir si après avoir signé les papiers chez le notaire et être devenue la nue propriétaire, au décès de ma mère mon frère aura encore droit une partie d'héritage sur l'usufruit de ma mère.

À la lecture de votre réponse, je vois que non, je serai la seule propriétaire et il ne pourra plus prétendre à une part sur la maison.

Par ESP

Sous réserve qu'au final, votre frère ait bien reçu 1/3 de l'actif reconstitué.

Par athena

C'est noté, merci beaucoup j'y vois plus clair.

Bonne journée

Par CToad

Bonjour

Si votre mère vous donne la nue propriété maintenant elle ne fera plus partie de son patrimoine lors de son décès c'est vrai. Si c'est sa seule propriété son patrimoine se composera alors de ses biens meubles et de ses liquidités d'une valeur X MAIS la donation de nue propriété sera rapportable à la succession c'est à dire que ce patrimoine sera de X + valeur de nue propriété. Si elle vous avantage vous aurez 2/3 de cette valeur et votre frère 1/3. Prévoyez donc de pouvoir à ce moment là verser à votre frère une potentielle soulte pour compenser la donation. Donc la maison vous appartiendra certes mais votre frère devra recevoir une partie de sa valeur si les liquidités restantes ne sont pas suffisantes.

Cordialement

Ctoad

Par LaChaumerande

Bonjour

J'ajoute que civilement, passer par une donation n'est pas forcément la meilleure solution, sachant qu'un testament suffit amplement.

Et pas que civilement...

athena, il faut vous assurer qu'une fois cette donation faite, votre mère gardera suffisamment pour financer ses vieux jours, possible dépendance, ehpad... si elle devait vendre la maison en n'ayant gardé que l'usufruit.

Elle doit impérativement consulter un notaire pour faire le point.

Par ESP

Oui Chryso, économiquement aussi.

Par athena

Merci à vous tous pour vos réponses. Je comprends mieux les enjeux. Nous avons pris rdv chez le notaire afin de discuter de la situation. Je vais pouvoir l'interroger sur les différents points que vous avez abordés.
Bonne journée

Par ESP

@ CToad,

Selon le 922 du Code civil que le rapport d'un bien donné en nue-propiété doit se faire en pleine propriété

Par CToad

Grand merci ESP pour cette précision ;-)