



Usufruit d'un bien immobilier

Par tipo

Bonjour,

Ayant pour projet l'achat d'un terrain à bâtir, nous souhaiterions avoir des renseignements afin de faire le point sur la meilleure option pour nous.

En effet, nous souhaitons faire construire à 2. L'une d'entre nous a un enfant majeur d'une précédente union. Pour l'instant, nous ne sommes ni mariées ni pacsées. Notre souhait est qu'au décès de l'une, l'autre puisse continuer à occuper le logement gratuitement (éventuellement, avec un PACS et un testament). Mais qu'au décès de la seconde, les héritiers de chacune puissent récupérer leur part à hauteur de ce qui a été apporté par chacune pour l'achat immobilier.

Merci d'avance pour votre retour.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez envisager le démembrement croisé ou bien le PACS.
Consultez votre notaire.

Par janus2

Vous pouvez envisager le démembrement croisé ou bien le PACS.

Bonjour,

Plutôt le pacs et le démembrement croisé par testament, les partenaires de pacs étant exemptés de droits de succession.

Par yapasdequoi

Le démembrement croisé peut se concevoir sans PACS.
Il n'y a pas non plus de droits de succession dans ce montage.

Par tipo

Merci à vous deux pour votre retour.

Nous ne sommes fermées à aucune éventualité, dans la mesure où la survivante peut rester dans le logement acheté ensemble, sans verser d'indemnité aux héritiers de la défunte et qu'au décès de la seconde, chaque part apportée revient aux héritiers respectifs.

Par yapasdequoi

Chacun achète une moitié de nu-propriété et une moitié d'usufruit.

Au décès de l'un, l'usufruit disparaît et le survivant garde sa moitié d'usufruit et la pleine propriété de l'autre moitié.

Il devient indivisaire avec les enfants, mais seulement sur la nu-propriété et donc peut continuer à jouir du logement jusqu'à son décès.

Consultez votre notaire (bis)

Par tipo

Nous avons déjà consulté un notaire, mais les informations n'étaient pas claires pour nous, d'où le post de ce jour sur le forum.

Donc si je comprends bien :

A acquiert 1/4 du bien en nu propriété + 1/4 en usufruit

B acquiert 1/4 du bien en nu propriété + 1/4 en usufruit

Cette solution permettrait donc d'occuper le bien gratuitement indéfiniment, sans verser d'indemnité ni à l'Etat ni aux héritiers ? Ainsi lorsque les deux seront décédées, chaque héritier récupère sa part à proportion de ce que la défunte a versé ? Est-ce que j'ai bien compris ?

Si oui, comment faire lors de l'achat ? Avec la rédaction d'un testament ? Si oui, quels sont les termes à indiquer ?

Je m'excuse mais nos bases juridiques sont très floues.

Par Isadore

Pour le démembrement croisé, il faut recourir à une SCI.

A acquiert 1/4 du bien en nu propriété + 1/4 en usufruit

B acquiert 1/4 du bien en nu propriété + 1/4 en usufruit

1/4 en nue-propriété et 1/4 en usufruit, cela fait 1/4 en pleine propriété. Votre montage exclu une moitié du bien.

Si vous voulez faire du démembrement croisé il faut constituer une SCI qui achètera le bien.

A sera nu-propriétaire de la moitié des parts 1 à x de la SCI et usufruitier des parts y à z. B sera usufruitier des parts 1 à x et nu-propriétaires des parts y à z.

Avec des statuts judicieusement rédigés, lors du premier décès l'usufruit du défunt A sur les parts y à z s'éteindra. Le survivant B deviendra alors usufruitier de l'ensemble des parts et pourra donc continuer à jouir du bien sans surcoût.

Lors du premier décès les héritiers de A deviennent nus-propriétaires des parts 1 à x.

Lors du second décès les héritiers de B deviennent propriétaires des parts y à z. Les héritiers de A récupèrent la pleine propriété des parts 1 à x.

Par tipo

Pour être honnête, la création d'une SCI nous paraît onéreuse et fastidieuse.

Par le biais d'un PACS avec ou sans testament, il n'est pas possible d'arriver à cette finalité ?

Par janus2

Chacun achète la moitié du bien. Vous vous pacsez et faites chacun un testament léguant l'usufruit de sa part à l'autre. C'est simple. C'est ce que nous avons fait avec ma compagne.

Par tipo

Et comme ça, lors du décès de celle qui a un enfant majeur, la survivante reste dans le logement gratuitement jusqu'à son propre décès sans rien verser à l'héritier de la première ?

Et lorsque les deux sont décédées, chaque héritier récupère à proportion de ce qui a été versé (donc la 1/2 pour ce cas de figure) ?

Par Isadore

Et comme ça, lors du décès de celle qui a un enfant majeur, la survivante reste dans le logement gratuitement jusqu'à son propre décès sans rien verser à l'héritier de la première ?

Oui, mais elle devra assumer certaines charges comme la taxe foncière et les travaux dits d'entretien :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505[/url]

Et lorsque les deux sont décédées, chaque héritier récupère à proportion de ce qui a été versé (donc la 1/2 pour ce cas de figure) ?

Oui. Si le bien a été acheté par A et B à parts égales la situation finale après les deux décès est la suivante.

- Les héritiers de A seront propriétaires de la moitié du bien
- Les héritiers de B seront propriétaires de l'autre moitié

Cela créerait une indivision entre des personnes non apparentées, ce n'est pas forcément un cadeau à leur faire.

Attention à la notion de "récupérer ce qui a été versé" : les héritiers hériteront de parts d'un bien, peu importe ce qui a été dépensé pour l'acquérir. L'argent utilisé pour acheter ce bien aura été dépensé, il ne sera pas question de le récupérer. Si les héritiers veulent transformer le bien en argent ils devront le vendre.

Par tipo

Ok, je crois comprendre.

Toutefois, nous avons vu un barème fiscal pour calculer la valeur de l'usufruit et de la nue-propiété, laissant donc penser qu'il y a une indemnité à verser à quelqu'un... ?

Désolée d'insister...

Quelle est la différence entre l'usufruit "simple" et l'usufruit temporaire d'un point de vue avantages/inconvénients ?

Par JFAba

Bonjour,

L'Achat est sur un terrain à bâtir.

Le financement de la construction du logement change-t-il les réponses ?

Par yapasdequoi

code civil :

Article 552 Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

Par tipo

Ok, je crois comprendre.

Toutefois, nous avons vu un barème fiscal pour calculer la valeur de l'usufruit et de la nue-propiété, laissant donc penser qu'il y a une indemnité à verser à quelqu'un... ?

Désolée d'insister...

Quelle est la différence entre l'usufruit "simple" et l'usufruit temporaire d'un point de vue avantages/inconvénients ?

Par yapasdequoi

Qu'appellez-vous "usufruit temporaire" ? Je crois que vous confondez avec autre chose.

Par tipo

Bonsoir,

désolée pour la réponse tardive, mais le début de semaine a été rude !

Ce sont deux termes trouvés sur internet : plus nous cherchons, moins nous comprenons lol

Par CLipper

Bonsoir,

Un usufruit temporaire est un usufruit qui a une durée déterminée, fixée à l'avance.

Un usufruit (viager) est un usufruit qui s'éteint, se termine au décès de l'usufruitier donc on sait pas quand à l'avance.
Bonne soirée

Par Rambotte

Le barème, c'est pour calculer la valeur de l'usufruit légué au partenaire survivant (si pacs) et donc la valeur de la nue-propriété reçue par l'héritier du partenaire défunt.

Ce qui permet de calculer les droits de succession à payer par l'héritier (le partenaire survivant est exonéré mais ce n'est pas le cas du concubin survivant).

Sur un bien immobilier, il y a aussi un acte notarié "attestation immobilière après décès" pour constater la mutation de propriété. Cet acte notarié induit des frais de notaire à payer en général au prorata des valeurs reçues par chacun.

Il n'y a aucune "indemnité" à verser entre ayants-droit dans la succession.

Il est possible de léguer un usufruit temporaire en précisant une durée dans le testament, mais alors le partenaire survivant, s'il est toujours vivant au terme de cette durée, perd son usufruit. Dans la pratique, le legs d'usufruit est toujours viager. L'usufruit temporaire s'utilise plutôt dans le contexte de la donation.