



Vente maison avec usufruit suite a donation opartage

Par **maplobs**, le **07/07/2016** à **10:24**

Notre maison familiale est en vente.
Elle est inhabitée puisque ma mère (qui est veuve) est en EHPAD.
Elle nous a fait une donation partage à mon frère et à moi(nous sommes 2 enfants)en 2002. Je suis la nu-proprétaire de la maison et ma mère en a l'usufruit, mais elle n'y habite plus depuis 3 ans. A l'époque j'ai payé une soulte à mon frère.
Ma question : lors de la vente de la maison, ma mère aura droit à sa part d'usufruit. Par contre comme j'ai déjà payé une soulte à mon frère, apparemment il aura quand même droit (au décès de ma mère) à la moitié de l'usufruit?
Je me sens lésée par rapport à mon frère et par rapport à la donation puisque je lui ai versé une soulte.
Y a t-il une démarche à faire pour que l'usufruit dans ce cas, ne soit pas à partager ?
Merci pour votre réponse. (J'espère avoir été assez claire dans ma présentation)

Par **Lag0**, le **07/07/2016** à **13:37**

Bonjour,
La maison est donc démembrée, votre mère en a l'usufruit et vous la nue-propriété.
Lors de la vente, votre mère touchera sa part correspondant à l'usufruit et vous la votre. Votre frère ne touchera rien.
La soulte que vous avez payé à votre frère correspond au rachat de sa part de nue-propriété, ce qui fait qu'aujourd'hui vous êtes seul nu-proprétaire.
Je ne comprends pas où vous voyez un problème...

Par **maplobs**, le **07/07/2016** à **13:53**

Oui mon frère ne touchera rien lors de la vente mais il aura droit à la moitié de l'usufruit lors du décès de ma mère puisque apparemment la part que ma mère aura touchée pour l'usufruit entre dans l'héritage.

Par **Lag0**, le **07/07/2016** à **14:06**

Nous sommes bien d'accord, à condition que, d'ici le décès de votre mère, il reste quelque chose de cet argent !
Mais encore une fois, où voyez-vous un problème ?
A un moment donné, vous étiez 3 propriétaires sur ce bien, votre mère, votre frère et vous. Vous avez racheté la part de votre frère, mais pas celle de votre mère. Vous êtes donc aujourd'hui encore 2 propriétaires, votre mère et vous.
Lors de la vente, vous toucherez donc chacun votre part.
Votre mère fera alors ce qu'elle veut de sa part, la dépenser ou la garder.
Lors de sa mort, s'il reste quelque chose de cet argent, il fera partie de son patrimoine, donc de la succession.

Par **maplobs**, le **07/07/2016** à **16:07**

Très bien. Je vous remercie pour toutes ces précisions.