



Achat nue-propriété et succession enfant usufruitier ?

Par **Ole01**, le **16/08/2016** à **18:58**

Bonjour,
Nous sommes en cours d'acquisition d'une propriété familiale en nue-propriété. Ma tante, qui est usufruitière à une fille, à qui elle ne veut rien laisser comme héritage. Nous achetons ce bien avec 10 % de réduction de la valeur du marché.
Ma question est de savoir si, avant ou après le décès de la tante, sa fille peut nous réclamer quelque chose ?
Si oui, comment pouvons nous nous protéger ?
Merci pour vos réponses.
Bien cordialement.

Par **Visiteur**, le **16/08/2016** à **21:59**

Bonsoir,
L'héritaire réservataire pourra tenter une action pour lèse via donation déguisée ET contestera le prix.
Quel âge à la vendeuse et quelle est son état de santé ?

Par **Ole01**, le **17/08/2016** à **06:42**

Bonjour,
Merci de votre réponse.
Ma tante va sur ses 80 ans avec quelques soucis de santé liés à son âge, elle a fait deux AVC il y a quelques années mais elle est bien suivie médicalement, c'est une dure à cuire.
Après la vente, ma tante veut verser entre un quart et un tiers du prix de vente à sa fille.
Ma tante a aussi réalisé 3 estimations du bien sur conseil de son notaire, afin de déterminer le prix de la vente.

Par **chaber**, le 17/08/2016 à 07:51

bonjour
[citation]. ma tante usufruit_ère à une fille, à qui elle ne veut rien laisser comme héritage. [/citation]votre tante, usufruitière a la jouissance du bien mais ne peut vendre
[citation]d'une propriété familiale en nu propriété[/citation]le nu-propriétaire ne peut vendre sans l'accord de l'usufruitier
il faudrait en savoir un peu plus sur la situation
<http://www.notretemps.com/argent/succession/usufruitier-et-nu-proprietaire-mode-demploi,i2858>
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934>

Par **BrunoDeprais**, le 17/08/2016 à 08:42

Bonjour
Propriété = usus, fructus, abusus.
Usufruitier = usus + fructus.
Il manque l'abusus, donc de vendre.

Par **Ole01**, le 17/08/2016 à 09:33

Bonjour,
Je crois que j'ai du mal expliquer la situation.
Ma tante est actuellement pleine propriétaire, elle nous vend sa maison en nue-propriété, nous serons donc les propriétaires en nue-propriété et ma tante sera usufruitière.
Ma tante à une fille à qui elle ne veut pas laisser le bien (qui à ce jour n'est propriétaire de rien), c'est pour cette raison qu'elle nous la vend et que nous l'achetons en nue-propriété. Ma tante pourra ainsi finir ses jours dans sa maison.
Nous achetons donc la maison avec les abattements dus au type de vente mais également en partant sur une valeur de - 10 % du prix du marché.
A savoir que ma tante prévoit de reverser à sa fille entre un tiers et un quart du prix de vente.
J'aimerais savoir si, du fait que la fille de ma tante reçoive un chèque, cela suffirait à ce qu'elle n'ennuie ni sa mère ni nous.
J'espère avoir été plus claire.
Merci encore à vous pour trouver une solution sûre de tranquillité.

Par **BrunoDeprais**, le 17/08/2016 à 09:39

La seule façon légale de déshériter quelqu'un est de faire une vente en viager. Mais ensuite attention à respecter strictement les conditions.
Sinon, donation partage, mais visiblement ce sera compliqué, et ne pas oublier le montant du soule.

Par **Ole01**, le 17/08/2016 à 11:06

Merci BrunoDeprais,
La vente ne peut pas se faire en viager malheureusement, tout simplement parce que notre banque l'a refusé.
Il me semblait aussi que la vente en nu propriété ressemble beaucoup à une vente viagère, à la différence que la rente viagère se serait arrêté sous certaines conditions alors qu'en nu propriété 100% de la somme est versée

à la signature.rnrnMerci encore

Par **chaber**, le **17/08/2016 à 11:23**

lien qui peut vous intéresserrnrnhttp://votreargent.lexpress.fr/immobilier/achat-de-la-nue-propriete-y-avez-vous-interet_1585535.html

Par **amajuris**, le **17/08/2016 à 11:31**

bonjour,rnles parents ont le droit de vendre des biens immobiliers à qui ils veulent, sans se préoccuper de leurs enfants, car ils ont la la libre disposition de leur patrimoine y compris le dilapider.rnles parents peuvent toujours disposer de la quotité disponible.rnla tante n'a aucune obligation de verser une partie du prix de vente à sa fille.rnsi le prix est réellement payer devant le notaire, il sera difficile de prouver une donation déguisée.rnon peut suspecter une donation déguisée quand les parents vendent un bien à un de leurs enfants qui sont des héritiers réservataires car le reste de la fratrie peut suspecter que la vente n'a eu pour but que de sortir le bien du patrimoine.rnsalutations

Par **Ole01**, le **17/08/2016 à 17:04**

Merci pour vos réponses et vos lien que je ne manquerai pas de parcourir avec attention.rnrnBien a vous

Par **BrunoDeprais**, le **17/08/2016 à 18:19**

Il n'est pas obligatoire de verser la soulte au moment de la donation partage.