cas pratique

Par **vince0909**, le **22/11/2009** à **11:52**

Bonjour à tous! voilà un moment que je n'avais pas posté. Voici un cas pratique et mes pistes pour le résoudre, j'ai besoin de votre aide...

Les "époux Reutrac" veulent acquérir un pavillon en ville, mais ils craignent que leurs enfants, qui s'entendent très mal entre eux, se précipitent pour faire vendre ce pavillon, lorsqu'ils viendront à en hériter à la mort de leurs parents.

Ils ne sont ni mariés ni pacsés, et veulent s'assurer que celui d'entre eux qui survivra à l'autre pourra continuer de jouir du pavillon sans avoir à supporter de frais importants et ils se demandent comment l'organiser.

Exposer aux "époux reutrac" quel est le régime spécial de propriété qui leur permettrait de réaliser leur obeitif, puis le régime juridique de la propriété issue de la succession envisagée. Votre réponse sera donnée en sachant que les règles du droit successoral protégeant la situation de l'époux ne leur seront pas applicables.

1ere piste : j'avais pensé que, après l'achat, l'un des deux se constitue nu-proprétaire et l'autre usufruitier : si l'usufruitier décède, l'usufruit prend fin, le nu propriétaire reste propriétaire. si le nu propriétaire décède, l'usufruitier garde l'usufruit, la nu propriété est transférée aux descendants.

2e piste : ils achètent en indivision. le problème est qu'à la mort de l'un deux, le "conjoint" restant sera en indivision avec les héritiers et devra payer une contrepartie financière de l'usage privatif du bien.

Qu'en pensez-vous ?

Par **jeeecy**, le **22/11/2009** à **12:44**

j'aime beaucoup la première piste

j'ai d'ailleurs une autre variante de cette piste, qui peut être intéressante également dans le cas d'une transmission du patrimoine

les parents achètent en pleine propriété tous les deux (pourquoi pas au travers d'une SCI) et ensuite ils utilisent les exonérations de droits d'enregistrement sur les donations pour donner la nue propriété du bien à leurs enfants

les parents conservent l'usufruit même si l'un d'eux décède

pour la deuxième piste, il suffit de faire une convention d'indivision qui attribue la jouissance du bien à l'un des indivisaires sans contrepartie financière

il faut bien sûr que tous les indivisaires acceptent Image not found or type unknown

Par **vince0909**, le **22/11/2009** à **13:00**

merci pour la réponse!

j'avais pensé à donner la nu propriété aux enfants. je ne savais pas vraiment comment. maintenant je sais! le problème est que je suis en L3 et que votre solution dépasse mes connaissances, et par conséquent je ne pense que c'est qu'attend mon prof :s. peut-être une autre solution : théoriquement, le propriétaire peut céder son bien en conservant l'usufruit. ainsi les parents pourraient acheter le pavillon en indivision, céder la propriété à leurs enfants en en conservant l'usufruit. qu'en pensez-vous ? si l'un des usufruitier décèdent, l'autre peut-il conserver le sien ?

pour la deuxième piste, la convention est intéressante. Si les indivisaires initiaux sont les parents, et qu'ils s'accordent pour ne pas payer de contrepartie, au décès de l'un d'eux, la convention prendrait fin ? car si non, le problème est réglé.

que pensez-vous dans ce cas pratique, de la copropriété ? j'y ai pensé, mais ça me paraît un peu compliqué dans cette situation, puisque les parents devront s'accorder obligatoirement une partie privative, qui reviendra aux enfants au décès de l'un des parents.

aviez-vous pensé à d'autres pistes ?

Merci!

Par **Olivier**, le **25/11/2009** à **17:23**

Trois autres pistes qui diffèrent un peu de ce qui a été dit ci-dessus :

1) faire figurer dans l'acte d'acquisition une clause d'accroissement (tontine), par laquelle au premier décès le survivant sera réputé avoir toujours été seul propriétaire du bien. A ne conseiller que s'il n'y a pas d'enfants extérieurs au couple...

2) Faire réaliser l'acquisition par une société civile immobilière constituée par nos deux acquéreurs potentiels, et réaliser un acte de donation croisée de l'usufruit ou de la nue propriété des parts entre nos deux acquéreurs devenus coassociés... une usine à gaz mais

qui permet de répondre à l'ensemble des questions posées

3) ma solution préférée : donation-partage par les parents à leurs enfants en NUE PROPRIETE, avec clause de réversion d'usufruit au profit du parent survivant. On transmet ainsi l'immeuble aux enfants sans frais (ou avec très peu de frais), on fige la valeur de l'immeuble au jour de la donation partage pour le calcul des droits de succession à venir, on protège le survivant puisqu'il sera assuré d'avoir l'usufruit du bien jusqu'à son décès, et en plus on met les grosses réparations du bien à la charge des momes... elle est pas belle la vie ?

4) éventuellement on leur dit de se marier ce qui règle tous les problèmes vus précédemment avec l'avantage de régler beaucoup d'autres questions annexes...