



Vente d'un appartement en usufruit

Par **bambi**, le **28/07/2008** à **17:35**

Bonjour,

Mes parents ont effectué une donation partage quelques mois avant la mort de mon père. Mon frère a reçu en nue-propriété une maison de famille dans la Haute-Vienne et moi un appartement sur la côte d'azur. A l'époque, en 2000, l'appartement a été évalué bien en dessous de la valeur qu'il représente aujourd'hui. Par ailleurs, dans la mesure où la maison représentait une valeur moins importante que l'appartement, mes parents ont compensé la différence en contractant une assurance-vie en faveur de mon frère.

Il s'avère cependant, qu'avec la flambée des prix de l'immobilier, en particulier sur la Côte d'Azur, l'appartement a pris encore plus de valeur, dégageant ainsi une différence de 60.000 € en ma faveur. Ma mère qui ne va plus dans le midi en raison de son âge souhaite vendre l'appartement. Mes questions sont les suivantes :

- 1) Est-il possible de réévaluer un bien immobilier huit ans après la procédure notariée de donation partage ?
- 2) Ne souhaitant pas désavantager mon frère, j'accepte que la différence de valeur soit comblée, mais comment s'y prendre ? Est-il possible de vendre l'appartement et de partager le produit de la vente (au prorata de la différence de valeur) entre ma mère (qui doit toucher la valeur de l'usufruit lui revenant, j'ignore d'ailleurs comment cette part est calculée...) et moi ? Dans ce cas de figure, la part de l'usufruit resterait-elle entre les mains de ma mère, ou pourrait-elle la donner à mon frère ?

Merci par avance de vos réponses.

Par **Visiteur**, le **28/07/2008** à **19:30**

Bonsoir,

1/S'il s'agit d'une donation simple, il y aurait réévaluation au décès du donateur, mais s'agissant d'une donation-partage, pas de rapport si l'acte de donation n'y faisait pas allusion (d'autant que les 6 ans sont dépassés).

2/Si vous vendez, la somme sera partagée à hauteur des valeurs de la nue-propriété et de l'usufruit.

Votre Mère peut en faire ce qu'elle veut, mais au profit de votre frère, ce sera une nouvelle donation.

Celle-ci peut être "hors-part", c'est à dire être en plus de la part réservataire de votre frère.

Bien cordialement