



## Succession entre deux frères pour une maison

Par **karine38142**, le **10/12/2007** à **13:37**

bonjour, mes parents ayant deux maisons dont une est leur résidence principale, et l'autre mon frère là veut pour créer sa résidence principale. Pour ma part mes parents me disent que la leur me reviendra.

Pouvez-vous m'expliquer comment cela va se passer ? je n'ai aucune notion de partage et de succession.

Vais-je devoir payer quelque chose à mon frère ?

Merci d'avance

Par **Upsilon**, le **10/12/2007** à **15:17**

Bonjour et merci de votre confiance en notre site !

Tout d'abord, si vous n'avez pas de connaissance en la matière, je vais m'efforcer de faire au plus simple tout en restant le plus complet possible.

La situation est en effet bien plus compliquée que cela... Je vais imaginer que les 2 maisons sont des biens communs à vos parents ( s'ils les ont achetés après leur mariage, et que leur régime est celui de la communauté ).

Si tel est le cas, je vais essayer de vous expliquer les démarches à suivre pour arriver au résultat que vous voulez avec vos parents. En effet, si vous ne faites aucune démarche, la

succession pourrait ne pas se dérouler comme vous le voulez tous...

La meilleure chose à faire à mon avis serait de procéder à une donation partage devant chez le notaire.

Je vais vous détailler tout cela.

Tout d'abord, il faut savoir que la " propriété " d'une maison se divise en fait en 2 gros groupes de droit, à savoir la nue-propriété et l'usufruit. Je pense que vous avez déjà entendu parler du fameux usufruit.

La différence est la suivante :

La personne dite " nue propriétaire " du bien possède la propriété de la maison, mais ne peut pas du tout la vendre sans l'accord de l'usufruitier. De même, c'est l'usufruitier qui vit dans la maison jusqu'à son décès.

Concrètement donc, si vous êtes nu propriétaire d'une maison et vos parents usufruitiers, cela signifie que de leur vivant ils habiteront la maison, et à leur décès vous en serez propriétaire...

Je pense que c'est cela que vous désirez faire, mais sur 2 biens immobiliers répartis entre vous et votre frère.

Pour se faire, il faudra procéder à une donation partage des biens immobiliers...

En simple:

Vos parents possèdent 2 maisons.

Ils donnent la NUE PROPRIÉTÉ de la maison n°1 à vous. Vous êtes donc propriétaire de la maison mais ne pouvez pas y vivre ni la vendre jusqu'au décès de vos parents.

Ils donnent la NUE PROPRIÉTÉ de la maison n°2 à votre frère. Vous êtes donc propriétaire de la maison mais ne pouvez pas y vivre ni la vendre jusqu'au décès de vos parents.

Vos parents pourront donc continuer de vivre dans les maisons jusqu'à leur décès.

Au jour de leur décès, vous devenez pleinement propriétaire de la maison n°1 et votre frère de la maison n°2, sans frais supplémentaires ( ou disons pour une somme modique, voire dérisoire ).

En revanche, l'opération de donation partage sera peut être un petit peu onéreuse, du fait des impôts majoritairement...

Si vous voulez des précisions sur le coût de l'opération, j'essayerai de vous en donner une approximation mais rien de certain et arrêté. Pour se faire il me faudra la valeur des 2 maisons ainsi que l'âge de vos parents.

Il me faudra aussi savoir si les immeubles appartiennent à vos 2 parents.

Dans l'espoir de vous avoir éclairé, et restant à votre entière disposition,

Upsilon.