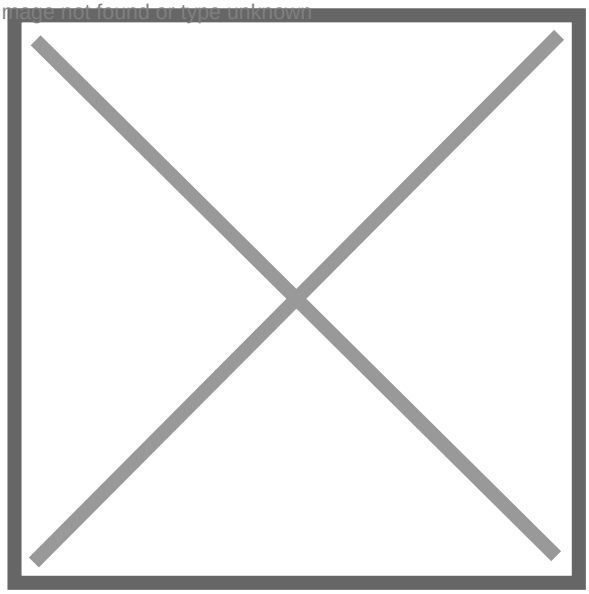
Image not found or type unknown



Construire pour Louer? Vendre? Vendre le terrain?

Par **Luxuspc**, le **05/07/2013** à **09:48**

Bonjour,

Ma sœur et moi avons la nue-propriété d'un terrain dont l'usufruit était à nos parents. Notre père est décédé en février. Nos parents s'étaient fait donations. La succession est en cours de règlement.
Avec un géomètre, nous sommes en train de vérifier la constructibilité de 5 maisons sur le terrain. Sur les 5, une seule serait sur la partie dont j'ai actuellement la nue-propriété, les 4 autres étant sur la partie de ma sœur.
Ma sœur et moi souhaiterions faire faire la viabilisation du terrain et les 5 constructions, sans constituer de SCI, ni indivision, ni tontine, mais en ayant chacun nos terrains et en ayant juste en copropriété le chemin d'accès à créer au milieu.
Une première estimation de l'ensemble des travaux étant de 900 000 €TTC, ma sœur aurait la possibilité, en vendant une partie de son terrain de faire faire 1, voire 2, maison(s) et de payer le prorata correspondant (1 ou 2/5) pour la viabilisation.
Moi, je suis intéressé pour acheter 1, 2, voire 3, terrain(s) à ma sœur, pour qu'à nous 2 nous conservions l'ensemble pour de l'investissement locatif.
Étant en zone B1, le "Duflot" semble le plus intéressant fiscalement.
Par contre, ma sœur et moi ayant chacun la possibilité de financer sans prêt 1 maison et le 1/5 de viabilisation correspondant, nous nous demandons si notre intérêt global, fiscalité incluse, ne serait pas de ne conserver chacun qu'une ou 2 maison(s) en location et de vendre la(les) autre(s) pour alléger le(les) prêt(s).
Je ne connais pas les revenus de ma sœur.
Pour ma part, je suis marié, un contrat de communauté universelle ayant été établi. J'ai 3 enfants. Nous sommes non-imposables. Notre revenu fiscal de référence 2012 était de 34

000€.

Me tenant à votre disposition pour tout besoin d'information(s) complémentaire(s), je vous remercie d'avance pour vos avis et recommandations.

Bien cordialement,

Par **amajuris**, le **05/07/2013** à **10:29**

bjr,
pour l'instant vous n'êtes que nue propriétaire du terrain donc il faut que votre mère usufruitière soit d'accord pour disposer du terrain dont elle a toujours l'usage et les fruits.
avez-vous vu un notaire pour disposer de votre terrain ?

Par **Luxuspc**, le **05/07/2013** à **11:51**

Effectivement, il faut que je précise la situation de notre mère:
souffrant de la maladie d'Alzheimer, elle est maintenant en EHPAD et je suis son tuteur depuis mai.
Le terrain est actuellement en vignes, qui étaient exploitées par mon père et qui n'intéressent manifestement pas les exploitants des environs. Donc l'usufruit actuel est nul.
J'avais demandé au notaire la possibilité que ma sœur et moi disposions du terrain.
Moyennant accord du Juge des tutelles, sur base d'un acte notarié de règlement à notre mère de la part correspondant à son usufruit sur la valeur du terrain constructible, et avec un signataire ad-hoc, puisque je ne pourrais représenter notre mère dans cette opération, il ne semble pas y avoir d'infaisabilité.
A contrario, ayant lu des avantages de la nue-propriété, je m'étais également demandé s'il n'était pas intéressant que notre mère reste usufruitière de ces terrains, même si elle ne participait pas au financement des maisons et de la viabilisation. Ça permettrait que je n'achète à ma sœur qu'en nue- et non pleine propriété. Ça pourrait éventuellement permettre de définir une part d'usufruit sur les loyers (ou éventuellement, sur la vente) de chaque maison, qui reviendrait à notre mère
Si cette part reste suffisamment faible (Ainsi, serait-il envisageable que ce "montage" se fasse en considérant l'usufruit de notre mère "réduit" à celui du terrain? Cela passerait-il alors obligatoirement par la constitution, d'une part entre ma sœur et notre mère, d'autre part entre notre mère et moi, de SCI ou équivalent, ce qui bien sûr compliquerait sensiblement?

Merci,

Par **amajuris**, le **05/07/2013** à **13:31**

bjr,
si le terrain est constructible, vous ne pouvez pas écrire que l'usufruit est nul.
fiscalement la valeur de l'usufruit est un pourcentage de la valeur du bien en fonction de l'âge

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

de l'usufruitier.
pour votre projet, je pense que le juge des tutelles devra donner son accord.
cdt

Par **Luxuspc**, le **05/07/2013** à **14:16**

Oui, l'usufruit n'est pas nul. Je me suis mal exprimé. Je voulais juste indiquer qu'actuellement ce terrain ne procure pas de revenu.
Bien sûr, la constructibilité constitue un usufruit qui représente une part de la valeur du terrain. Notre mère ayant 81 ans, il me semble que cette part est de 20%. Il me semble aussi avoir compris que les donations entre mes parents permettent à ma mère d'ajouter une part complémentaire d'usufruit.

Bien cordialement,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés