Image not found or type unknown

Sortie indivision biens immobiliers

Par **provered**, le **09/12/2010** à **20:17**

Suite au décès de ma mère, mon père a choisi l'option 100% en usufruit et non pas le 1/4 en pleine-propriété. Il y a 3 biens immobiliers: la résidence principale et 2 appartements.

Donc aujourd'hui mon père âgé de 65 ans dispose, sur la partie de ma mère, de 100% en usufruit et ma soeur et moi, toujours sur la partie de ma mère, de la nue-propriété à hauteur de 50% chacun. Etant donné l'âge de mon père, la valeur de la nue-propriété correspond à 60% de la valeur des biens.

1/
Prenons par exemple un bien acheté par mes deux parents et qui au décès de ma mère vaut 100000€. La part de nue-propriété de ma soeur et moi est de 60% de 50000€, soit 15000€ chacun. En ignorant la revalorisation immobilière, à l'extinction de l'usufruit, ces parts se transformeront en pleine-propriété de 25000€ chacune.

Aujourd'hui, si je veux racheter la part de ma soeur, quel est le montant de la soulte que je dois lui verser?

Aujourd'hui, si je veux racheter la part de mon père, quel est le montant de la soulte que je dois lui verser?

Supposons maintenant que nous vendons le bien pour 100000€ (sans plus-value). Est-ce que les parts de ma soeur et moi sont évaluées à 25000€ moins la valeur correspondante à l'usufruit soit 15000 €, ou à 25000 €?

Est-ce que la valeur change si c'est l'usufruitier qui est demandeur de la vente?

Est-ce que la règle change entre résidence principale et immobiliers secondaires?

2/
Est-ce que l'article 815 du code civil permet, dans notre cas, à un ou plusieurs indivisaires, de sortir un autre indivisaire d'un bien contre sa volonté? (soit en le forçant à vendre ses parts, soit en forçant la vente du bien immobilier).

3/
L'article 815.5.1 s'applique-t-il dans notre cas, alors que les indivisaires n'ont pas tous les mêmes droits (pleine-propriété, usufruit et nue-propriété)?

Même question pour l'article 824.

4/
Me confirmez-vous que le droit de retour légal du quart d'une donation par parent à ses enfants s'applique uniquement si le donataire décède, et non de son vivant?

5/
Autre exemple: un bien vaut 100000€ à la succession avec 2 indivisaires en pleine-propriété. 5 ans plus tard, il vaut 200000€. Un indivisaire rachète la part de l'autre pour 100000€ (la moitié) pour être unique propriétaire. 5 ans plus tard le bien vaut 300000€ et cet héritier vend le bien pour cette valeur.
Quelle valeur d'achat est utilisée pour le calcul de la plus-value? 100000€ (valeur globale à la succession) ou 150000€ (50000€ succession + 100000€ soulte)?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés