Image not found or type unknown

Succession usufruit et nu propriété

Par **JeffPS**, le **09/03/2016** à **20:45**

Bonjour,
Suite au décès de ma mère en février 2012, ma soeur, mon frère et moi-même ont hérité de la maison que nos parents ont acheté durant leur mariage sous le régime de la communauté. Notre père est toujours en vie et habite la maison et voudrait la revendre suite à des problèmes financiers qu'il a accumulé. Nous nous posons aujourd'hui la question de nos droits et des siens. En effet, aucune démarche n'a été entrepris par un notaire. Est-il usufruitier ? a-t-il des part sur la maison ? je me suis renseigné et de ce que j'ai compris c'est soit il est usufruitier soit il détient des parts de la maison. Dans le premier cas mon frère ma soeur et moi-même détiendrions 75% de la maison et mon père 25% donc. Dans le deuxième cas, nous détiendrions 100% de la maison et mon père seulement l'usufruit. Est-ce que nos informations sont corrects ?

D'autre part, dans le cas où nous souhaiterions lui racheter l'usufruit, est-ce que les nus propriétaires peuvent racheter l'usufruit d'un héritier ?

Merci d'avance pour votre réponse.
Cordialement

Par **catou13**, le **10/03/2016** à **07:40**

Bonjour,
La maison ayant été acquise pendant le mariage était commune.
La moitié dépendait de la succession de votre mère et l'autre moitié appartient à votre père.
Concernant la succession, votre père (à moins d'être bénéficiaire d'une donation entre époux) a le choix entre la totalité en usufruit ou le quart en pleine propriété.
L'usufruit est évalué en fonction de son âge d'après un barème fiscal (- de 61 ans : 50%; - de 71 ans : 40%, - de 81 ans : 30%; - de 91 ans : 20%; 91 et + : 10%)
Les trois enfants ne peuvent prétendre à 100% de la maison mais recueilleraient donc :
- Soit la nue-propriété de la moitié indivise
- Soit les 3/4 en pleine propriété de la moitié soit 3/8èmes.
Pour vendre la maison, il faut l'accord de l'usufruitier et des nu-propriétaires et au préalable aller chez un notaire afin de vous faire titrer puisque rien n'a été fait au décès de votre mère : Le Notaire dressera une attestation immobilière.
Un usufruit peut être donné ou vendu au nu-propriétaire par acte notarié.

Par **JeffPS**, le **10/03/2016** à **13:50**

Merci beaucoup pour votre message qui m'a beaucoup éclairé.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés