



Vente part résidence principale - expert

Par **gegelevel**, le **29/10/2023** à **11:39**

Bonjour à tous,

Je souhaiterais avoir les réponses d'un expert sur les sujets ci-dessous :

Le couple dispose d'une résidence principale valant 300.000 € , avec 3 enfants issus du couple , il n'y a plus de crédit immobilier adossé au bien :

1/ Le couple peut-il vendre une part (20-30-40%) de ce bien tout en gardant l'usufruit total du bien ?

2/ Jusqu'à quelle limite (%) peut-il vendre ses parts ? (au vue des droits des héritiers)

3/ Quels seraient les frais de passage notariale pour une opération comme celle-ci ? Dépend t-elle du montant des parts vendues ?

4/ Y a t-il des démarches particulières à effectuer ?

Merci pour vos conseils.

Par **Visiteur**, le **29/10/2023** à **12:24**

Bonjour,

Il est possible de vendre une part de nu-propriété, ceci sans rien demander aux enfants, mais trouveront-ils un acquéreur ?

Quel est l'objectif ?

Si ce couple a besoin d'argent il serait préférable de souscrire un crédit, éventuellement en mettant le bien comme garantie.

Par **Marck.ESP**, le **29/10/2023** à **12:27**

Bienvenue, bonjour

Le couple peut-il vendre une part (20-30-40%) de ce bien tout en gardant l'usufruit total du bien ?

Au vue des droits des héritiers légaux, que vous souhaiteriez respecter, cette partie peut correspondre à un pourcentage calqué sur la quotité disponible.

Si vous avez 3 enfants, elle est de 25%.

Bien qu'il soit difficile de trouver un tiers acquéreur d'une partie de la nue-propiété d'un bien, cela est possible.

Vous pouvez aussi envisager la vente d'une partie en pleine propriété, dans le cadre d'une indivision conventionnelle ou d'une SCI, en prévoyant le versement d'une indemnité d'occupation.

Parlez de ceci avec votre notaire.

Par **Me Ferrer**, le **02/11/2023** à **14:01**

Bonjour

si les deux membres du couple sont vivants, il n'y a pas à tenir compte des droits des futurs héritiers (enfants du couple)

Le couple peut disposer entièrement du bien et donc de la nue propriété, l'usufruit ou meme l'ensemble du droit de propriété.

Me Corinne FERRER

<http://ferreravocatmontpellier.wordpress.com>