



## Immobilier j'ai 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit

Par **fran62**, le **14/10/2015** à **18:07**

Bonjour,  
Voilà mes questions,

Situation: Mon mari est décédé depuis 11 ans, j'ai 2 filles dont une avec laquelle je n'ai plus de contact depuis 10 ans.

J'ai une maison de 200 000€ que mon mari avait racheté à son père.

Au décès de mon mari, il a été établi que j'avais 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit. Mes filles ont chacune 3/8 en nue propriété.

- 1 - Si je vends la maison aujourd'hui, combien me revient et combien revient à chacune de mes filles?
- 2 - Comment peut-on favoriser une de mes filles aujourd'hui ou à mon décès? (je ne possède que la maison et les meubles, aucune assurance vie ni épargne.)
- 3 - Si une de mes filles rachète la maison aujourd'hui et que je reste dans cette maison, Si elle verse uniquement la part à sa soeur, à mon décès cette maison lui appartiendra t elle exclusivement?  
Puis-je lui faire un don de ma part afin que ce rachat soit "fictif" et ne lui coûte que la part de sa soeur?
- 4 - Si je vends la maison aujourd'hui, ma fille peut elle me reverser sa part? Afin de pouvoir cumuler sa part et la mienne pour réinvestir dans une plus petite maison.
- 5 - Si une de mes filles rachète la maison, l'autre fille peut elle s'y opposer? Que peut on faire?

Merci

Par **youris**, le **14/10/2015** à **18:21**

Bonjour,

1- ce n'est pas vous vendez mais l'ensemble des propriétaires du bien, vous devez donc avoir l'accord de vos enfants pour les conditions de la vente. la répartition du prix de vente peut se

faire selon le barème fiscal ou autre accord.

2- vous ne possédez pas la maison mais l'usufruit qui disparaîtra à votre décès. pour avantager une de vos filles vous pouvez lui léguer la quotité disponible de votre patrimoine existant à votre décès.

3- si une fille rachète la maison, il faudra que l'autre fille soit d'accord sur le principe ainsi que sur le prix.

4- vous ne pouvez vendre que votre usufruit, puisque vous ne possédez que cela.

5- un propriétaire en indivision peut refuser de vendre sa part.

salutations

Par **fran62**, le **15/10/2015** à **14:14**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Pour reprendre la réponse 1, qu'appelez-vous la répartition du prix de vente selon autre accord! Quel genre d'accord?

Concernant la réponse 2, qu'entendez-vous par, "vous pouvez lui léguer la quotité disponible de votre patrimoine existant?"

Pour la réponse 3, en supposant que mes filles soient d'accord sur la vente et le prix, la fille qui rachèterait la maison peut-elle se contenter de verser la part à sa sœur, me laisser dans la maison et considérer que la maison lui appartienne exclusivement?

Merci encore

Par **janus2fr**, le **15/10/2015** à **18:42**

[citation] vous ne pouvez vendre que votre usufruit, puisque vous ne possédez que cela.  
[/citation]

Bonjour,

Non, il y a 1/4 en pleine propriété aussi !

Par **fran62**, le **16/10/2015** à **10:29**

Et donc sur 200 000€ pour faire simple, si les 2 filles sont d'accord pour la vente....qui reçoit quoi! Désolé mais usufruit, pleine propriété ou nue propriété c'est plutôt nébuleux pour moi!  
Merci

Par **janus2fr**, le **16/10/2015** à **13:52**

Il existe un barème fiscal pour valoriser l'usufruit. On peut se baser dessus, mais ce n'est pas une obligation.

Ce barème répartit la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Par exemple, si l'usufruitier a plus de 61 ans et moins de 71 ans, l'usufruit représente 40% et

la nue-propiété 60%.

Donc en restant sur cet exemple, votre maison, si elle est vendue 200000€, le produit de la vente pourrait être réparti de la sorte :

- votre quart en plein propriété : 50000€
- vos 3/4 en usufruit : 40% de 150000€ = 60000€
- pour chacune de vos filles = 45000€

A adapter suivant votre age réel...

Par **fran62**, le **17/10/2015** à **22:21**

merci pour ces precisions