



Vente bien en usufruit

Par **Amib6361**, le **04/05/2025** à **17:23**

Bonjour ,

depuis le décès de mon époux en 2019, je dispose d un appartement en usufruit totale .
si je le vends , suis-je obligée de verser leur part à mes 2 enfants ?
puis je mettre en place le quasi usufruit ?

Par **AdminDelph**, le **04/05/2025** à **17:46**

Bonjour à vous.

Lors de la vente, le notaire verse une somme équivalente à la valeur de la nue-propiété aux nus-proprétaires et à vous même pour l'usufruit, mais la vente nécessite l'accord des nus-proprétaires (vos enfants, dans ce cas) et de l'usufruitier (vous).

La mise en place d'un quasi-usufruit nécessite également l'accord des nus-proprétaires et de l'usufruitière. Il peut être établi par convention, ce qui permet de formaliser les droits et obligations de chaque partie.

Par **Rambotte**, le **04/05/2025** à **18:54**

Bonjour.

Le bien n'est pas "en usufruit". Vous avez l'usufruit du bien.

Lors de la vente d'un bien démembre, le prix de vente est partagé au prorata des droits de chacun sur le bien, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix (donc un quasi-usufruit sur le prix). C'est l'article 621 du code civil.

Vous ne pouvez donc exiger le quasi-usufruit du prix de vente.

Notez que vous ne "verserez" pas leur part sur le prix de vente (puisque cette somme n'est pas à vous), ils la recevront directement du notaire.

Reste la question de la valorisation de l'usufruit dans le partage du prix de vente. En cas de

désaccord sur cette valorisation (par exemple par l'utilisation du barème fiscal), seul le barème économique a valeur légale.

Par **Lingénu**, le **04/05/2025 à 18:58**

Bonjour,

[quote]
si je le vends ...[/quote]

Vous ne pouvez vendre que ce qui vous appartient, c'est à dire l'usufruit seulement.

Votre question est sans objet.

Par **Rambotte**, le **04/05/2025 à 19:07**

Bien entendu, il s'agirait de convaincre les enfants de vendre le bien, en acceptant de vendre simultanément votre usufruit sur le bien.

Mais il est vrai qu'il ne faut pas inverser les rôles. Le vendeur du bien, c'est le nu-proprétaire.

La vente du bien se fait en pleine propriété si l'usufruitier donne son accord, sinon, la vente du bien se fait grevée d'usufruit, l'acquéreur du bien voyant un usufruitier jouissant de son bien.

Par **Rambotte**, le **04/05/2025 à 19:12**

Après, il se peut que le bien fut commun au couple, et que vous êtes aussi pleine propriétaire d'une fraction du bien. Vous êtes alors en indivision sur la nue-proprété, et vous faites partie des vendeurs.

Mais là encore, la vente du bien indivis exige l'accord de tous les nus-proprétaires, et vous pourrez alors vendre simultanément votre usufruit.