



## Vente d'une maison avec usufruit

Par **bubune**, le 17/08/2011 à 17:12

Bonjour,

Sommes trois enfants copropriétaire d'une maison et notre mère usufruitière  
la maison étant

la maison de notre grand père paternel

A la vente de la maisonle partage sera t'il en quatre ou seulement en trois, mes parents ayant  
fais une donation entre époux

Merci

cordialement

BUBUNE

Par **mimi493**, le 17/08/2011 à 17:14

Vous n'êtes pas copropriétaires, vous êtes co-indivisaire (la copropriété implique la pleine  
propriété sur un lot dans la copropriété)

[citation]A la vente de la maisonle partage sera t'il en quatre ou seulement en trois, mes  
parents ayant fais une donation entre époux [/citation] votre mère a-t-elle choisi 25% en  
pleine propriété et 75% en usufruit ou 100% en usufruit ?

Quel age a-t-elle ?

Par **bubune**, le **17/08/2011** à **17:18**

Merci de me répondre  
Maman à 90 ans et a 100 % d'usufruit  
Cordialement  
BUBUNE

Par **mimi493**, le **17/08/2011** à **17:22**

Donc le fruit de la vente de la maison sera partagé entre les co-indivisaires (les enfants) + la valeur de l'usufruit  
Par exemple, si on se base sur le barème fiscal, la part de votre mère est de 20% et les enfants se partagent les 80% restant.

Maintenant, ça dépend du contexte : votre mère a-t-elle besoin de sa part, veut-elle la toucher ou non ? Evidemment, elle doit donner son accord pour la vente et chaque enfant doit aussi donner son accord.

Par **bubune**, le **17/08/2011** à **17:33**

Merci de cette réponse  
Oui maman a besoin de sa part, mais que voulez vous dire par 20 % ?  
Maman aurait 20% du montant et le reste serait partagé en trois ?  
Cordialement  
bubune

Par **amajuris**, le **17/08/2011** à **18:08**

bjr,  
à 90 ans le barème fiscal donne 20% et 10% à partir de 91 ans.  
mais ce n'est qu'une indication donnée par ce barème car le partage peut se faire selon le barème fiscal ou selon ce qu'on appelle le partage économique du prix de vente c'est à dire selon un accord entre l'usufruitier et le nu propriétaire précisé dans l'acte de vente.  
cdt

Par **bubune**, le **18/08/2011** à **09:32**

Bonjour  
Pour un fond de commerce acheté avec un bail de deux ans, le nouveau propriétaire du fond (pour la petite histoire le fond de commerce étant repris par le frère du commerçant, donc en

connaissance du lieu) peu t'il prétente à de gros travaux comme l'électricite, fenetre, toiture des dépendances

L'interieur du fond n'étant jamais été tenu en état par les anciens locataires

Le loyer étant de 380 euros mois pour une maison en sologne de 3 pièces à l'etage comme appartement et magasin avec laboratoire en sous sol, jardin et dépendance

A vous lire

cordialement

bubune