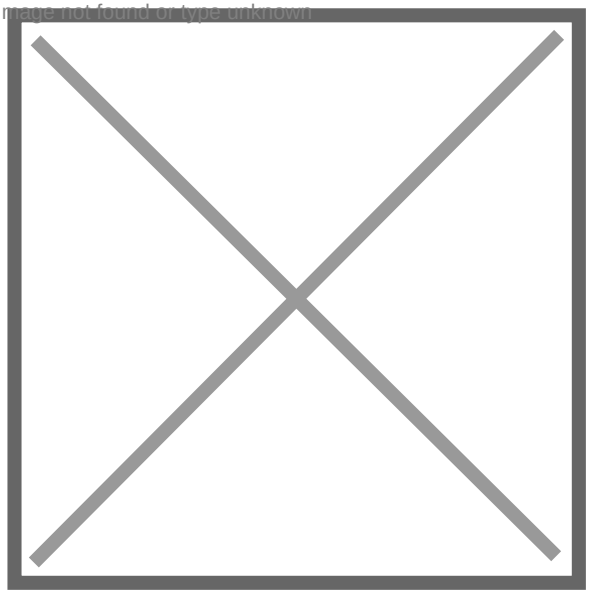
Image not found or type unknown



# Comment calculer l'usufruit d'une personne âgée de 102 ans ?

Par **Fanto**, le **07/03/2024** à **11:14**

Bonjour,

Merci d'avance pour votre réponse.

Je suis propriétaire d'un appartement dans lequel ma belle-mère avait l'usufruit.

Ma belle-mère âgée de 102 ans est aujourd'hui en maison de retraite.

Comment puis-je calculer le montant de son usufruit ?

Le montant de 10% peut-il être négociable à son âge ?

Quelle proposition suis-je dans l'obligation légale de lui faire pour pouvoir vendre l'appartement dans lequel elle vivait

Cette décision doit-elle être actée chez le notaire ?

Merci infiniment pour votre réponse.

Bien cordialement.

Caroline

Par **amajuris**, le **07/03/2024** à **11:59**

bonjour,

plus de 91 % révolus, la valeur (fiscale) de l'usufruit est de 10 %.

pour vendre la pleine propriété de ce bien, il vous faudra l'accord de votre belle-mèe qui est toujours usufuitière, ce qui implique que votre belle-mère est toujours saine d'esprit.

la vente d'un bien immobilier implique un acte authentique donc le recours à un notaire.

salutations

Par **nihilscio**, le **07/03/2024** à **13:00**

Bonjour,

[quote]
Quelle proposition suis-je dans l'obligation légale de lui faire pour pouvoir vendre l'appartement dans lequel elle vivait

[/quote]
Vous pouvez vendre la nue-propriété si vous êtes nue-propriétaire. L'usufruit ne vous appartient pas. La question est sans oobjet.

Par **Rambotte**, le **03/06/2024** à **12:10**

Bonjour.

Pour la vente d'un bien en pleine propriété, il faut le concours de tous les ayants-droits.

Pour obtenir le consentement à la vente, il est une bonne pratique d'avoir un accord entre les parties sur le futur partage du prix de vente, cet accord étant une condition essentielle au consentement à la vente (ce qui pourra être indiqué dans une clause du compromis, mais pour valoir contrat seulement entre les vendeurs).

Donc il est normal de faire une négociation préalable sur ce partage, et donc de faire des propositions à l'usufruitière.

Il n'y a pas de valeur légale pour le partage d'un prix de vente.

Vous pouvez proposer le barème fiscal de 10%, mais vous pouvez proposer un barème économique qui va induite un % lié à son espérance de vie à 102 ans.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Soit il y a accord dans la négociation, et la vente peut se faire, soit il y en a pas.

Vous pouvez aussi ne pas négocier sur la répartition du prix, et essayer d'aller à la vente en omettant toute question du partage du prix, pour n'aborder cette question qu'une fois la vente réalisée.

Dans ce cas, en cas de litige sur le partage du prix, en aucun cas le barème fiscal ne pourra vous être imposé, puisqu'il n'a pas valeur légale en matière de partage. Si vous assignez l'usufruitière en partage du prix, le juge ordonnera le barème économique tenant compte des 102 ans.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés