



Donation partage avec usufruit

Par **olivier**, le **01/09/2008** à **21:21**

BONJOUR,

MES PARENTS M'ONT DONNE EN DONATION PARTAGE EN 2002 UNE FERME DONT ILS ONT ENCORE 5/12 EN USUFRUIT. ILS HABITENT DANS UNE AILE DE CETTE FERME EN TANT QUE RESIDENCE PRINCIPALE. NOUS VIVONS EGALEMENT AVEC MON MARI DANS UNE AUTRE AILE.

NOUS AVONS ACHETE IL Y 1 AN UNE MAISON QUI VA DEVENIR PROCHAINEMENT NOTRE RESIDENCE PRINCIPALE.

LA FERME DEVENANT TROP GRANDE MES PARENTS AIMERAIENT DEMENAGER.

COMMENT FAIRE. JE DOIS VENDRE MOI MEME ET REINVESTIR POUR LES LOGER ? PUIS JE LEUR DONNER 5/12 DE LA VENTE ? DOIS JE PAYER UNE PLUS VALUE ENTRE LE PRIX A LA DONATION PARTAGE ET LA VENTE A CE JOUR ?

JE SUIS UN PEU PERDU MERCI DE M AIDER

CORDIALEMENT

Par **Tisuisse**, le **02/09/2008** à **08:33**

Merci de ne pas écrire tout votre message en majuscules, on a l'impression que vous hurlez.

Si je comprends bien, vous êtes propriétaire des 12/12e des bâtiments mais usufruitier que pour 7/12e. Vous pouvez donc vendre les bâtiments de la ferme mais avec l'autorisation de l'usufruitier des 5/12e, vos parents et, dans ce cas, vous devez effectivement assurer un autre logement à vos parents. Vous pouvez aussi ne vendre que votre part des 7/12e mais cela risque de poser des problèmes de "copropriété".

Donc, selon les éléments que vous nous donnez :

- OUI, vous pouvez vendre cette ferme pour réinvestir dans le logement futur de vos parents,
- NON, vous n'avez pas à leur donner 5/12e de la vente de votre ferme car il n'en sont qu'usufruitiers et non propriétaires. L'usufruit leur a fait perdre tout droit à propriété. Cela étant, rien ne s'oppose à ce que vous aidiez, financièrement, vos parents grâce à une partie de cette vente mais rien ne vous y oblige non plus.

Par **Bebemma**, le **04/09/2008** à **10:07**

Bonjour,

Vos parents étant titulaires des 5/12 en usufruit de la ferme, vous devez avant tout obtenir leur accord en tant qu'usufruitiers pour la vente de ce bien. Il y aura ensuite lieu de déterminer la valeur économique de leur usufruit (fonction de leur âge) pour calculer la partie du prix de vente leur revenant. Consultez votre notaire (éventuellement le rédacteur de la donation-partage que vous évoquez) à ce sujet.

La ferme étant votre résidence principale, vous n'aurez pas d'impôt sur la