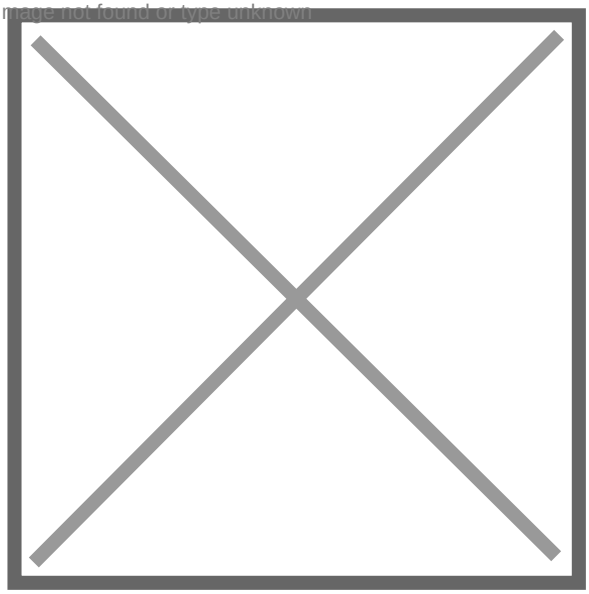
Image not found or type unknown



Quels sont mes droits vente d'un bien en usufruit

Par **NATHALIE**, le **26/05/2009** à **10:02**

Bonjour,

Mon père et ma mère étaient propriétaires d'une habitation principale ...

Lors du décès de mon père il y a quelques années, je suis devenue propriétaire pour moitié de ce bien .... comme je suis fille unique et selon les conseils d'un notaire ma mère m'a fait donation de sa part sur la maison, tout en conservant bien sur son usufruit.

Il y a 3 ans j'ai emprunté à la banque pour faire quelques travaux d'embellissement ... prêt à mon nom et que je rembourse mensuellement pendant 10 ans...

Actuellement, ma mère qui a 73ans, souhaite vendre le bien immobilier mais veut également conserver la totalité de la vente pour s'acheter notamment un appartement

Je ne suis pas contre la vente par contre je ne suis pas d'accord pour lui laisser la totalité du prix de la vente....

Par conséquent, pourriez vous m'indiquer quels sont mes droits dans cette affaire ..... prix estimé pour ce bien 200.000 euros

d'avance je vous en remercie

Par **Upsilon**, le **26/05/2009** à **13:57**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Je procède par tiret pour que ce soit le plus clair possible:

_ Deux propriétaires sur le bien:
Vous: Totalité en nue propriété + 50% de l'usufruit
Votre mère: 50% de l'usufruit

Valeur du bien: 200.000euros
Valeur de l'usufruit: 200.000 euros x 30% = 60.000 euros

Soit au total:
Pour vous:
Totalité en nue propriété = 140.000 euros
+ 50% de l'usufruit = 30.000 euros

Pour votre maman:
50 % de l'usufruit = 30.000 euros.

voilaaa :)

Par **fif64**, le **29/05/2009** à **15:18**

par contre je ne pense pas que vous soyez entièrement propriétaire de la moitié de la maison. En quelle année est décédé votre père ? Est ce que cette maison était le seul immeuble dans le patrimoine de votre père. Car depuis 2001, votre mère a droit à 1/4 en pleine propriété sur la moitié du patrimoine (moitié de votre père) ou la totalité en usufruit (auquel cas vous ne seriez que nue propriétaire).
si votre père est décédé avant 2001, votre mère avait droit au 1/4 en usufruit de la moitié de l'immeuble.

Si votre mère a recueilli le 1/4 en pleine propriété dans la succession, dans ce cas
Elle : 1/8 PP + 1/2 UF soit 1/8 X 200.000 + 1/2 (200.000 * 30 %) = 55.000 €
Vous : 3/8 PP + 1/2 NP = 145.000 €

Si votre mère a recueilli la totalité en usufruit dans la succession, dans ce cas
Elle : 1/2 UF + 1/2 UF = totalité en usufruit = 200.000 X 30% = 60.000 €
Vous = 140.000 €

Si votre père est décédé avant 2001 et que votre mère a recueilli le quart en usufruit, dans ce cas
Elle: 1/8 UF + 1/2 UF = 5/8 UF = 37.500 €
Vous : 162.500 €

Il y'a aussi la possibilité ou votre mère aurait recueilli dans la succession 1/4 en PP et 3/4 en

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

UF (ce qui suppose qu'elle aurait été bénéficiaire d'une donation entre époux).

Par **scoubidou** , le **09/07/2012** à **02:35**

merci pour ces réponses,mais dois-je demander l'avis de sa fille, si je veux vendre la maison?

Par **amajuris**, le **09/07/2012** à **10:50**

bjr,
pour vendre un bien immobilier, il faut l'accord de tous ses propriétaires (nu-propriétaire et usufruitiers).
pour la répartition du prix de vente entre nu propriétaire et usufruitier on peut se baser sur le barème fiscal mais ce n'est pas une obligation.
cdt

Par **francis050350**, le **09/07/2012** à **21:53**

Bonjour ,

Tout cela est beaucoup plus simple .
Il ya eu donation en NP par les 2 parents successivement .
Donc la mère n'adroit qu'à la valeur en usufruit soit 30 %

Si elle veut racheter un bien , rien de plus facile que de le faire avec une déclaration de remploi en considérant que l'enfant acquiert la nue propriété et la mère l'usufruit , bien entendu pour un bien d'égale valeur .

Sinon , de mêm déclaration de remploi dans l'acte en déterminant l'apport de l'enfant.
Surtout ne pas effacer les donations antérieures car à terme , lors de la succession (qui viendra un jour ou l'autre) ce serait trop idiot.

Par **francis050350**, le **19/11/2012** à **09:41**

Bonjour ,
Votre mère a droit à 30 % du prix soit 10 % par tranche de 10 ans de 71 à 81 de 81 à 81 et 91 et +
Soit 60 000 € pour elle et 140 000 € pour vous .
Vous avez en effet la nu propriété entière soit 1/2 par décès de votre père et 1/2 par donation de votre mère (ce qui est donné est donné si c'est repris c'est volé ! dit l'adage)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **domi5691**, le **30/11/2012** à **09:58**

Afin de vous aider sur votre situation, il vaut mieux parler aux avocats expérimentés qui pourront proposer à tout le monde de l’aide juridictionnelle en ligne.
Vous pouvez les consulter sur :
http://aide-juridictionnelle.info

Par **francis050350**, le **30/11/2012** à **10:33**

Bonjour Domi5691 ,

Je suis moi même avocat et expérimenté sur le sujet puisquancien inspecteur des impôts en fiscalité immobilière (succession etc...)mais j'évite de faire ma pub sur ce forum ou d'offrir mes services .
Pour les éclaircissements que j'ai donné , merci de m'informer en quoi ils ne seraient pas pertinent .
De toute façon Nathalie signera un acte notarié et le notaire bien évcuidemment ne pourra que lui confirmer ses droits . je ne vois pas l'intérêt pour elle d'engager des frais d'avocat pour créer un liotige avec sa mère alors que celui-ci n'existe pas et que le notaire ne pourra que faire la répartition légale du prix .

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés