



Sortie indivision biens immobiliers

Par **provered**, le **09/12/2010** à **20:21**

Suite au décès de ma mère, mon père a choisi l'option 100% en usufruit et non pas le 1/4 en pleine-propriété. Il y a 3 biens immobiliers: la résidence principale et 2 appartements.

Donc aujourd'hui mon père âgé de 65 ans dispose, sur la partie de ma mère, de 100% en usufruit et ma soeur et moi, toujours sur la partie de ma mère, de la nue-propriété à hauteur de 50% chacun. Etant donné l'âge de mon père, la valeur de la nue-propriété correspond à 60% de la valeur des biens.

1/
Prenons par exemple un bien acheté par mes deux parents et qui au décès de ma mère vaut 100000€. La part de nue-propriété de ma soeur et moi est de 60% de 50000€, soit 15000€ chacun. En ignorant la revalorisation immobilière, à l'extinction de l'usufruit, ces parts se transformeront en pleine-propriété de 25000€ chacune.

Aujourd'hui, si je veux racheter la part de ma soeur, quel est le montant de la soulte que je dois lui verser?

Aujourd'hui, si je veux racheter la part de mon père, quel est le montant de la soulte que je dois lui verser?

Supposons maintenant que nous vendons le bien pour 100000€ (sans plus-value). Est-ce que les parts de ma soeur et moi sont évaluées à 25000€ moins la valeur correspondante à l'usufruit soit 15000 €, ou à 25000 €?

Est-ce que la valeur change si c'est l'usufruitier qui est demandeur de la vente?

Est-ce que la règle change entre résidence principale et immobiliers secondaires?

2/

Est-ce que l'article 815 du code civil permet, dans notre cas, à un ou plusieurs indivisaires, de sortir un autre indivisaire d'un bien contre sa volonté? (soit en le forçant à vendre ses parts, soit en forçant la vente du bien immobilier).

3/

L'article 815.5.1 s'applique-t-il dans notre cas, alors que les indivisaires n'ont pas tous les mêmes droits (pleine-propriété, usufruit et nue-propriété)?

Même question pour l'article 824.

4/

Me confirmez-vous que le droit de retour légal du quart d'une donation par parent à ses enfants s'applique uniquement si le donataire décède, et non de son vivant?

5/

Autre exemple: un bien vaut 100000€ à la succession avec 2 indivisaires en pleine-propriété. 5 ans plus tard, il vaut 200000€. Un indivisaire rachète la part de l'autre pour 100000€ (la moitié) pour être unique propriétaire. 5 ans plus tard le bien vaut 300000€ et cet héritier vend le bien pour cette valeur.

Quelle valeur d'achat est utilisée pour le calcul de la plus-value? 100000€ (valeur globale à la succession) ou 150000€ (50000€ succession + 100000€ soulte)?

Par **mimi493**, le **09/12/2010 à 21:36**

[citation]Etant donné l'âge de mon père, la valeur de la nue-propriété correspond à 60% de la valeur des biens. [/citation]

non, ça c'est le barème fiscal, il n'est pas opposable pour déterminer la valeur de l'usufruit.

Si vous voulez racheter la part de votre soeur et/ou de votre père, ce n'est pas une soulte (le partage de la succession a été faite), mais un prix d'achat et là, il n'y a pas de règle, vous proposez un prix, les vendeurs acceptent ou pas (la seule règle est de ne pas avoir un prix trop bas, car les impôts ne l'accepteraient pas)

Donc vos questions sont sans objet.

Etant donné que le bien est grevé d'usufruit, vous pouvez exiger de sortir de l'indivision mais l'usufruitier conserve ses droits (ça veut dire que la sortie de l'indivision se fait en nue-propriété)

l'article 815-5-1 dit : "Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien", donc non il ne s'applique pas.

Allez voir un notaire, il vous expliquera les possibilités

Par **proved**, le **13/12/2010 à 15:57**

Merci mimi493 pour votre réponse.

[citation]non, ça c'est le barème fiscal, il n'est pas opposable pour déterminer la valeur de l'usufruit. [/citation]

Dans ce cas comment fixe-t-on les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété dans le cadre d'un rachat de parts ou de la vente du bien ?

[citation]l'article 815-5-1 dit : "Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien", donc non il ne s'applique pas.[/citation]

Qu'en est-il de l'article 824?