



Usufruit et donation entre époux

Par **marcolin**, le **13/08/2020** à **12:40**

Bonjour,

Mon mari étant décédé, je recueille la totalité en usufruit : 1/1 + la donation entre époux.

Si je vends ma maison qui est ma résidence principale, et que je réinvestis en achetant une autre maison, suis-je obligée de donner la part à mes 2 enfants qui ont la nue-propiété ?

Merci beaucoup pour votre réponse.

Par **nihilscio**, le **13/08/2020** à **12:51**

Bonjour,

Vous ne pouvez vendre la maison dont vous n'êtes qu'usufruitière.

Par **marcolin**, le **13/08/2020** à **13:20**

Bonjour,

je ne comprends pas, je suis propriétaire de ma maison et j'ai l'Usufruit, donc avec l'accord de mes enfants, je peux bien vendre?

Quel est le problème?

Cordialement

Par **nihilscio**, le 13/08/2020 à 13:30

Si vous êtes usufruitière, vous n'êtes pas propriétaire.

Si vos enfants nus-propriétaires sont d'accord pour vendre, vous pouvez, vos enfants et vous conjointement, mettre la maison en vente et vous vous partagerez le prix de vente en fonction de la valeur de l'usufruit par rapport à celle de la nue-propriété qui se calcule selon l'espérance de vie de l'usufruitier.

Par **goofyto8**, le 13/08/2020 à 13:36

bonjour,

[quote]

je ne comprends pas, je suis propriétaire de ma maison[/quote]

vous êtes propriétaire, détenant la plus grosse partie de la valeur du bien immobilier.

Mais, pour la vendre, vos enfants devront également signer l'acte de vente chez le notaire (ou vous signerez à leur place avec une procuration)

[quote]

suis-je obligée de donner la part à mes 2 enfants[/quote]

Le notaire leur remettra directement leur part (modique par rapport à la vôtre surtout si vous avez moins de 70 ans) qui ne transitera jamais par votre propre compte bancaire. Sauf s'ils demandent au notaire que leur part soit virée sur votre propre compte. Ils en ont le droit.

Si vous réinvestissez dans une autre maison, celle-ci vous appartiendra alors totalement usufruit + nue-propriété. En cas de vente vous n'aurez pas besoin de la signature de vos enfants.

Par **Lag0**, le 13/08/2020 à 15:55

[quote]

Si je vends ma maison qui est ma résidence principale et que je réinvestis en achetant une autre maison, suis-je obligée de donner la part à mes 2 enfants qui ont la nue-propriété?

[/quote]

Bonjour,

Il existe plusieurs possibilités en cas de vente d'un bien démembré.

- Chacun reçoit sa part du produit de la vente, le calcul pouvant être fait de plusieurs façon, soit en fonction du barème fiscal, soit selon la méthode économique.

- Le produit de la vente est laissé entièrement à l'usufruitier sous forme d'un quasi-usufruit.

- Le produit de la vente est réinvesti dans l'acquisition d'un nouveau bien avec le même démembrement (on parle de emploi du prix de vente avec report du démembrement).

Mais, bien entendu, tout cela nécessite l'accord entre tous les propriétaires...

Par **marcolin**, le **13/08/2020** à **16:06**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Par **Tisuisse**, le **14/08/2020** à **16:37**

Bonjour,

Dans "nu-propriétaire" il y a "propriétaire" donc ce sont vos enfants qui sont propriétaires d'où leur accord obligatoire pour vendre.

Vous, vous êtes usufruitière, donc vous en "tirez les fruits", l'usage de cette maison. Rien ne vous interdit, par exemple, de mettre cette maison en location et d'en percevoir les loyers.

Votre notaire vous expliquera tout ça et vous proposera probablement une solution acceptable par tous.