

Vente d'un appartement en usufruit

Par **danielou1947**, le **04/02/2013** à **09:20**

Bonjour.

Ma mère âgée de 87ans vend son appartement(avec notre accord)Lors du décès de notre père ma mère a eu l'usufruit de la totalité des biens Elle était mariée sous le régime de la communauté et a eu deux enfants Que va t il se passer et quel part chacun recevra t il sachant que ce bien a été vendu 140000euros Un grand merci pour vos réponses
Cordialement DANIELOU

Par **trichat**, le **04/02/2013** à **10:17**

Bonjour,

La vente d'un bien qui a fait l'objet d'un démembrement est prévue par l'article 621 (ci-dessous) du code civil:

Article 621 / legifrance

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 29 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007:

En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, [fluo]le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits,[/fluo] sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.

Le prix de vente peut être réparti d'un commun accord entre nus-propiétaires (2 enfants) et usufruitière (votre maman).

Mais il est possible de se reporter au barème fiscal, qui serait peu avantageux pour votre maman compte tenu de son grand âge (20 %):

Age de l'usufruitier Valeur de l'usufruit Valeur de la nue-propiété

Moins de 21 ans révolus 90 % 10 %

Moins de 31 ans révolus 80 % 20 %

Moins de 41 ans révolus 70 % 30 %

Moins de 51 ans révolus 60 % 40 %

Moins de 61 ans révolus 50 % 50 %
Moins de 71 ans révolus 40 % 60 %
Moins de 81 ans révolus 30 % 70 %
[fluo]Moins de 91 ans révolus 20 % 80 %[/fluo]
Plus de 91 ans révolus 10 % 90 %

Cordialement.