



Partage entre indivisaires suite vente maison

Par **serray**, le **20/12/2019 à 15:02**

bonjour,
Au décès de ma mère , la succession a donné à mon père (pour la part de l'épouse défunte) 1/4 en pleine propriété et la totalité en usufruit sur la maison familiale.
Les trois enfants sommes donc , actuellement, nu-propriétaires sur la part de notre mère (1/8 chaque enfant).
Mon père veut vendre cette maison et tous les enfants sont d'accord.
je voudrais savoir si lorsque la maison sera vendue à un tiers , l'usufruit de mon père sur la totalité du bien tombe et que les sommes provenant de la vente que le notaire nous attribuera (en tant que nu-propriétaires), nous en auront la totale jouissance.

Par **nihilscio**, le **20/12/2019 à 16:22**

Bonjour,
Non, dans l'opération votre père aura vendu son usufruit. Il devra donc toucher sa part et vous devrez au préalable vous entendre sur la valeur de cet usufruit qui dépend de l'âge de l'usufruitier. Il existe un barème fiscal mais il n'est pas obligatoire de l'adopter.

Par **serray**, le **20/12/2019 à 17:22**

re-bonjour,
votre père aura vendu son usufruit. Il devra donc toucher sa part.
D'après le barème fiscal selon son âge c'est 10%.
C'est-à dire qu'il aurait droit , outre sa part , à 10% du montant de la vente que les enfants doivent lui reverser ?
Si tout le monde est d'accord là-dessus, est-ce que cette opération (de partage) peut se faire devant le notaire, au moment de la signature de l'acte authentique , ou faudra t-il repasser devant notaire pour régler ce problème d'usufruit, en dehors de la procédure de vente ?

Par **morobar**, le **21/12/2019** à **11:55**

Bonjour,rnrnCela peut se faire sans nouveau passsage chez le notaire, du moins c'est ainsi que cela s'est passé dan,s mon cas personnel (vente maison en donation avec réserve usufruit, 2 donataires et un usufruitier donateur).rnrnLa retenue du barême fiscal parait la meilleure solution d'autant qu'il peut y avoir des plus-value, ainsi que des donations déguisées.