



Succession, achat d'une maison par son nu propriétaire à son usuf

Par **Sandrine 12**, le **27/03/2019** à **16:55**

Bonjour,
Les relations avec mon père sont tout à fait simples, nous cherchons la meilleure façon de faire pour chacun, je suis fille unique, nue-propiétaire de la maison de mes parents. Ma mère est décédée. Mon père est l'usufruitier. Je loue cette maison au prix du marché. D'ici 3 ans, je souhaite acheter cette maison. Les loyers versés seront ils déductibles du prix de la maison comme la part de cette maison qui me revient ? Si 2 de ces loyers sont déductibles, à quel pourcentage le sont ils ? Quelles démarches devons-nous faire pour la vente de cette maison au moment venu ? Dans quel ordre devons-nous faire les démarches ? Le notaire ou la banque pour demander le prêt ?
Merci.

Par **morobar**, le **28/03/2019** à **08:12**

Bonjour,
Les loyers ne sont pas déductibles.
La valeur de l'usufruit est estimée selon l'âge de l'usufruitier, et la cession de ce droit est de la compétence du notaire:
L'usufruit viager est égal à :
10% de la pleine propriété quand l'usufruitier est âgé de plus de 91 ans,
20% quand il est âgé de 81 à 90 ans, 30% quand il est âgé de 71 à 80 ans, 40% quand il est âgé de 61 à 70 ans, 50% quand il est âgé de 51 à 60 ans, 60% quand il est âgé de 41 à 50 ans, 70% quand il est âgé de 31 à 40 ans, 80% quand il est âgé de 21 à 30 ans, 90% quand il est âgé de 20 ans ou moins.

Par **Sandrine 12**, le **28/03/2019** à **08:26**

C'est à dire ? La maison a été estimée à 240000 euros. Que représente ma part alors ? Merci pour vos réponses.

Par **chris_ldv**, le **28/03/2019** à **08:29**

Bonjour,

Vous pourrez acheter l'usufruit de la maison à votre pere sous réserve qu'il soit d'accord pour vous vendre cet usufruit: il peut le faire mais n'en a pas l'obligation.

Valeur de l'usufruit = 240.000€ x par le taux (cf. grille communiquée par Morobar) correspondant à l'âge de votre pere au moment de la vente (signature de l'acte authentique chez le notaire)

Dans l'ordre :

- 1) vous évaluez/faites évaluer le prix de l'usufruit via un notaire et le barème applicable (précisé par Morobar)
- 2) vous vous renseignez auprès de preteurs immobiliers (banques) pour faire une simulation d'emprunt immobilier et vérifier la compatibilité de l'opération de rachat de l'usufruit à votre pere par rapport à votre situation économique, financière, et vos revenus, en précisant bien que vous êtes déjà nu-propiétaire du bien immobilier.
- 3) vous signez avec votre pere une promesse d'achat (ou un compromis de vente) de l'usufruit. A moins d'être familière à la rédaction de ce type de document je vous invite à faire appel à un notaire ou un avocat qui saura vous conseiller et rédiger correctement ce document.
- 3) vous communiquer le document de promesse d'achat/compromis de vente à :
 - a) un notaire pour qu'il/elle prépare la signature de l'acte authentique de vente (généralement 2 à 3 mois après la signature de la promesse ou du compromis)
 - b) à la banque pour qu'elle prépare le prêt immobilier dont vous aller avoir besoin pour payer l'achat de l'usufruit (l'argent sera versé par la banque au notaire qui le versera à votre pere)

Cordialement,

Par **Sandrine 12**, le **28/03/2019** à **08:40**

Pouvez vous concrètement m'expliquer les termes nu propriétaire et usufruitier ? Mon père sera t il lésé dans cette opération, il n'a que 62 ans et a tout le temps de penser à un autre projet. Merci pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **28/03/2019** à **09:24**

Bonjour,

Une question tout d'abord, vous dites que vous êtes nu-propiétaire de cette maison et votre père usufruitier, mais est-ce vraiment le cas ?

Si vos parents étaient tous deux propriétaire du bien, au décès de votre mère, seule sa part est entrée dans la succession, donc la moitié. Votre père est donc resté plein propriétaire de sa moitié et, suivant les options successorales retenues si donation au dernier vivant, il a pu recevoir un quart de la moitié de votre mère en pleine propriété et le reste en usufruit, ou la totalité de la moitié de votre mère en usufruit.

De votre côté, vous ne seriez nu-propiétaire que de la moitié ou de seulement 37.5% de cette maison.

Pour que vous soyez nu-propiétaire de la totalité, il faudrait que cette maison n'ait appartenu qu'à votre mère et non au couple ou qu'il y ait eu une donation en votre faveur.

Par **chris_ldv**, le **28/03/2019 à 09:29**

Bonjour,rnrnPour comprendre ce que sont l'usufruit et la nu-propriété Wikipedia et Google sont vos amis...rnrnCordialement,

Par **Sandrine 12**, le **28/03/2019 à 09:46**

Bonjour, il n'y a pas eu de donation au dernier des vivants. Cette maison a été construite par mes parents.

Par **Lag0**, le **28/03/2019 à 09:52**

Vous ne répondez pas vraiment, vous dites "cette maison a été construite par mes parents", cela ne dit pas qui en était propriétaire.rnJe vous ai déjà expliqué ce qui serait si cette maison appartenait pour moitié à chacun d'eux, vous ne seriez pas, aujourd'hui, nu-propiétaire de la totalité, sauf si vous avez fait l'objet d'une donation, ce que vous devez bien savoir, ou si cette maison n'appartenait qu'à votre mère.

Par **Sandrine 12**, le **28/03/2019 à 09:58**

Cette maison appartenait à mon père et à ma mère. Je suis d'accord avec vous sur le fait que je ne suis pas nu propriétaire en totalité et je pense que mon père est un peu perdu car il m'a dit hier que j'étais une propriétaire en attente et que les loyers que je lui versés seraient déduits de la vente de la maison à un certain pourcentage en plus de ma part. Donc ce n'est plus du tout clair pour moi, je vous l'avoue. C'est pour cela que je demande des précisions.

Par **Lag0**, le **28/03/2019 à 10:05**

Il vous faut donc éclaircir tout cela !rnSi vous voulez acheter la part de votre père, il faut bien savoir qui possède quoi.rnJe pense qu'il vous faut vous rapprocher du notaire qui a géré la succession de votre mère...

Par **Sandrine 12**, le **28/03/2019 à 10:17**

Du coup pour être clair, pas de donation au dernier des vivants, ma part est elle bien égale à 37,5 %? Les loyers perçus par mon père n'entrent pas en considération lors de la vente ?
Merci pour vos réponses.

Par **amajuris**, le **29/03/2019 à 00:08**

bonjour, rnvous possédez la nue-propiété de la moitié dont votre père a l'usufruit suite au décès de son épouse, c'est une option dont dispose le conjoint survivant. rnvotre père a 62 ans, son usufruit représente 40% de la moitié de la valeur de la maison et vous avez comme nu-propiétaire 60% de cette moitié et il a la pleine propriété de l'autre moitié. rnvous êtes locataire de votre père et vos loyers n'ont pas à être déduits du prix de vente. rnla donation est également possible, voyez un notaire. rnsalutations

Par **Sandrine 12**, le **29/03/2019 à 07:30**

Bonjour, du coup à l'achat de la maison, je devrai lui acheter la part de sa pleine propriété et son usufruit ?

Par **Lag0**, le **29/03/2019 à 09:11**

Oui, c'est cela... rnSous réserve de connaître un peu plus précisément la situation, car là, on parle sans trop bien savoir...