



## Rachat des parts entre soeurs

-----  
Par Nanoue

Bonjour

Ma s?ur et moi, suite au décès de notre mère , avons hérité une maison en indivision dont notre père est usufruitier.

Ma s?ur souhaite s'y installer et racheter ma part.

Quel est " le protocole" à mettre en place? Je sais que c'est un acte notarié.

Faut il faire les diagnostics habitation? Si oui, et si un des diagnostics n'est pas conforme, faut il faire la mise au norme avant le rachat?

A combien s'élèvent les frais de notaire?

D'autre part notre père habite un appartement en usufruit. Il souhaite renoncer à la jouissance de ce bien, et prendre une location.

Ce choix est il judicieux? si oui quelles sont les démarches à faire?

Merci pour vos réponses

Bien cordialement

N.M

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

Un diagnostic n'est qu'un constat, il n'oblige pas à réaliser des travaux avant une vente.

Votre cas est particulier, c'est une succession et un partage avec soulte.

Une cession de parts indivises ne constitue pas une vente immobilière mais une vente mobilière. Il n'y a donc aucune obligation légale pour le vendeur de parts d'indivision de faire effectuer les diagnostics immobiliers imposés au vendeur d'un immeuble.

Le diagnostic n'est donc pas obligatoire, mais conseillé en cas de conflit possible entre ayants-droits...

-----  
Par Filou

Bonjour,

Pour ce qui est de l'abandon d'usufruit, il doit se faire nécessairement par acte notarié et prendra certainement la forme d'une donation avec utilisation des abattements applicables entre l'usufruitier et le nu propriétaire suivant le lien de parenté.

Ce n'est pas toujours judicieux, notamment fiscalement car ça fait perdre le bénéfice du démembrement et de l'extinction naturelle de l'usufruit qui se fait sans utiliser ces abattements.

Tout dépend de l'âge actuel de l'usufruitier et de l'intérêt que vous auriez à récupérer maintenant la pleine propriété.