



Sortie d'indivision

Par frzl41Bois

Bonjour,

Suite au décès de mon épouse, mes 2 enfants sont actuellement nus-proprétaires et je suis usufruitier.

J'ai renoncé au bénéfice de la donation entre époux.

J'ai décidé de vendre la maison désormais trop grande pour un logement plus petit en location et donc de sortir de l'indivision. Cependant, les conséquences de cette vente ne sont pas claires pour moi.

Questions:

_Quelle part de la vente dois-je donner à mes enfants ou puis-je conserver la totalité?

_Qu'en est-il des biens meubles (i.e.compte bancaire)?

_Est-ce que de nouveaux droits fiscaux sont à prévoir pour les nus-proprétaires et pour moi-même (en dehors des émoluments du notaire)?

Je précise que nous agissons en parfaite entente avec mes enfants et que je dispose d'une convention de quasi-usufruit.

Merci d'avance pour votre aide.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne pouvez pas vendre sans l'accord de vos enfants.

La part du prix qui leur revient dépend de votre âge, Si vous étiez propriétaires 50/50 avec votre épouse, vous recevrez la moitié du prix plus la valeur de l'usufruit sur l'autre moitié.

Le compte bancaire était commun donc la moitié vous appartient, l'autre moitié appartient à vos enfants, vous n'avez droit qu'à l'usufruit (= en percevoir des intérêts) ou "quasi-usufruit" (= reverser à vos enfants le montant du capital initial lors de votre succession). Pareil pour les meubles.

Pour la vente, il peut y avoir une imposition sur la plus-value et des frais de partage.

Consultez votre notaire !

Par Rambotte

Bonjour.

Quelle part de la vente dois-je donner à mes enfants ou puis-je conserver la totalité ?

Ni l'un ni l'autre !

Lors de la vente du bien, simultanément :

- vous vendez votre éventuelle part en pleine propriété et votre part en usufruit, et vous recevez la quote-part du prix correspondant ;

- vos enfants vendent leurs parts en nue-propiété, et ils reçoivent la quote-part du prix correspondant.

Vous n'avez donc rien à donner à vos enfants.

Vous pouvez toutefois tomber d'accord pour reporter l'usufruit sur le prix. A défaut, c'est la répartition ci-dessus qui s'applique (article 621). Il faudrait peut-être faire un avenant à la convention de quasi-usufruit pour stipuler qu'elle est étendue au prix de vente de la part du bien qui fut soumise à usufruit.

Notez enfin que si vous n'avez QUE l'usufruit, vous ne vendez pas le bien et vous n'êtes en rien décideur de la vente. Ce sont vos enfants qui vendent le bien, et ils ont besoin de votre accord pour que la vente soit en pleine propriété (sinon, elle se fait grevée d'usufruit). Ce ne sont pas eux qui donnent leur accord, ne pas inverser les rôles, ce que font souvent les usufruitiers. Et dans ce cas, vous n'êtes pas en indivision avec vos enfants.

Par Henriri

Hello !

Frzl, vos 2 enfants sont nus-proprétaires d'un bien dont vous êtes usufruitier et vous voulez vendre ce bien. Mais vous ne pouvez vendre que ce que vous avez, c'est à dire votre usufruit ! Acheter votre usufruit pourrait intéresser vos enfants.

NB : vendre votre usufruit ne vous fait pas sortir de l'indivision car vous n'y êtes pas. Par contre vos enfants eux sont en indivision, et eux peuvent vendre leur nue-proprété.

A+

Par Rambotte

Bon, on ne sait pas s'il n'est QUE usufruitier. C'est extrêmement courant qu'un conjoint survivant, propriétaire d'une moitié du bien et usufruitier de l'autre moitié ayant appartenu au défunt conjoint, se dise "usufruitier du bien", sans évoquer sa part de propriété.

Par Henriri

(suite)

Vous avez raison Rambotte, mais Frzl nous a dit "Mes 2 enfants sont actuellement nus-proprétaires et je suis usufruitier. J'ai renoncé au bénéfice de la donation entre époux."

On fait avec ce qu'on a, autant ne pas inventer, quitte à ce que Frzl corrige son énoncé.

A+

Par Rambotte

Oui, mais comme il parle de sortir de l'indivision, peut-être que Frzl ne se trompe pas et qu'elle existe !

D'autant plus que vis-à-vis de la succession, il n'est que usufruitier de la succession. C'est aussi extrêmement courant que les gens parlent de leurs droits dans "les biens de la succession", sans évoquer leurs droits dans "les biens physiques" (qui ne dépendent pas forcément entièrement de la succession).

Par Isadore

Bonjour,

Je note que l'auteur parle d'une sortie d'indivision, ce qui pourrait indiquer qu'il est aussi propriétaire d'une part du bien. Sauf s'il a confondu indivision et démembrement.

Par LaChaumerande

Bonsoir

Suite au décès de mon épouse, mes 2 enfants sont actuellement nus-proprétaires et je suis usufruitier.

Sauf s'il a confondu indivision et démembrement.

Il s'agit fort probablement d'un démembrement puisque nue-proprété + usufruit, frzl41Bois restant fort probablement en pleine propriété de la moitié du bien si celui-ci a été acheté en indivision avec son épouse décédée.

Cela dit, pour le profane, ce n'est pas facile de tout comprendre d'un coup et de mélanger les termes.

Par frzl41Bois

Bonjour et merci à vous tous pour vos réponses,

Je ne sais finalement pas si je suis usufruitier et mes enfants nus-proprétaires de la totalité ou bien de la moitié seulement des biens du ménage et pleinement propriétaire de "ma" moitié!!

Je suis peut-être perturbé par le document qui dresse le passif et l'actif successoraux, reprenant tous les biens du ménage et dont 50% de la valeur a servi de base au calcul des droits.

Dans les documents remis par le notaire, il y a une "Attestation immobilière après décès" laquelle contient un alinea "option légale du conjoint": le conjoint déclare opter pour l'usufruit de la totalité des biens de la succession; plus loin: Renonciation au bénéfice de la donation entre époux; ensuite: Droits transmis: les biens et droits immobiliers. Dois-je comprendre par "la totalité des biens de la succession" ceux du ménage ou les 50% de mon épouse décédée?

Nous allons vendre le bien immobilier, partager en 3 parts égales et nous verrons bien si le notaire est d'accord sur cette solution.

Merci à tous pour votre aide et vos commentaires

Par yapasdequoi

Le notaire sera d'accord ... il inclura dans les actes une donation aux enfants de la portion qui aurait dû vous revenir.

Par Rambotte

C'est pourtant simple.

Un bien "de la succession", c'est tout bien ou fraction de bien dont le défunt était propriétaire.

Pour un bien n'appartenant qu'au défunt, le bien entier est un bien de la succession.

Pour un bien appartenant par moitiés au couple, le bien de la succession, c'est la moitié du bien "physique".

Pour un bien en indivision entre le défunt et un tiers (de sa famille par exemple), le bien de la succession, c'est la part indivise du défunt.

Les documents de la succession ne parlent que des biens "de la succession". Et donc vous devenez usufruitier des biens de la succession.

Si la base taxable aux droits de succession fut la moitié des biens du couple, c'est donc que tous les biens sont communs.

Et donc non, ce ne devrait pas être 3 parts égales. Vous recevrez d'une part la moitié du prix, correspondant à votre moitié du bien. Et d'autre part une fraction de l'autre moitié, correspondant à votre usufruit sur l'autre moitié. La fraction va dépendre de votre âge, et du barème choisi (barème fiscal de l'usufruit par commodité, mais qui n'a pas valeur légale de plein droit, ou barème économique de l'usufruit).

Après, vous avez le droit de faire des donations manuelles à vos enfants, mais il ne vaut mieux pas les intégrer dans un acte de partage du prix.