



Sort du prix en cas de vente

Par Erika12

Bonjour Voici un extrait d un projet du notaire :
Mon papa est veuf.
Nous sommes 1 enfant 1er lit de chaque côté.
Mon père a l usufruit.

Mon père souhaite que la part du fils de sa défunte épouse soit fixé... il faut donc choisir une option ?

Merci d avance

SORT DU PRIX EN CAS DE VENTE DU BIEN

Les héritiers sont informés de ce que si les biens faisant l'objet de la présente attestation de propriété venaient à être vendus, trois possibilités s'offriraient à eux, selon le choix du nu-proprétaire :

1°) Utilisation de tout ou partie du prix de vente

Pour acquérir, en remploi, un nouveau bien immobilier ou financier par exemple, dans les mêmes proportions que celles existant actuellement.

2°) Convention de quasi-usufruit

Celle-ci a pour but de laisser l'intégralité du prix à l'usufruitier pour en disposer comme bon lui semblera. Le nu-proprétaire devra récupérer lors du décès de cet usufruitier la valeur de ses droits, c'est-à-dire le montant qu'il aurait dû toucher lors de la vente. Cette créance de restitution sera portée au passif de la succession de l'usufruitier.

Une garantie, par exemple une hypothèque, pourra être prise au profit du nu?propriétaire.

La créance de restitution devra être constatée dans l'acte de vente ou dans un acte notarié indépendant.

3°) Répartition du prix de vente

Il faut alors déterminer les valeurs respectives de l'usufruit et de la nue-proprété. Dans les actes de succession, l'usufruit a été évalué conformément à l'article 669 du Code Général des Impôts, compte tenu de l'âge de l'usufruitier.

En cas de partage du prix de vente, l'usufruitier n'est plus tenu à cette évaluation.

L'évaluation devient conventionnelle. Il sera tenu compte des éléments suivants :

- * valeur du bien en pleine propriété
- * espérance de vie de l'usufruitier (tables INSEE)
- * taux de rendement net de charges du bien vendu

Ces critères permettent de prendre en considération la valeur actuelle des flux de revenus perçus par l'usufruitier sa vie durant

Par Isadore

Bonjour,

La "part" du fils de la défunte est "fixée". Si votre père est usufruitier des biens de son épouse, le fils de celle-ci en est devenu nu-proprétaire.

En cas de vente d'un bien démembre en pleine propriété, la valeur de l'usufruit va à l'usufruitier et celle de la nue-proprété au nu-proprétaire. La valeur de l'usufruit est liée à l'âge de l'usufruitier. Il y a donc répartition du prix de vente entre ces personnes.

Cependant les vendeurs peuvent convenir d'un arrangement :

- racheter un autre bien qui sera lui aussi démembre
- reporter l'usufruit sur le prix de vente ; dans ce cas la totalité de la somme est remise à l'usufruitier. A son décès ses

héritiers devront la rembourser au nu-proprétaire.

Si en cas de vente chacun veut repartir avec sa "part", il faut choisir l'option 3.

A noter : l'usufruit comme la nue-proprété peuvent être vendus indépendamment.

Par Rambotte

Bonjour.

Qu'entendez-vous par "la part du fils de la défunte épouse soit fixé" ?

Il y a deux héritiers, votre père et le fils de sa défunte épouse.

Pour le prix de vente, l'usage majoritaire est de partager le prix au prorata de la valeur des droits (option 3), et c'est la solution légale en cas de désaccord des parties sur la solution (article 621) : chacun repart avec une somme d'argent en pleine propriété. Et c'est terminé, il n'y a rien à regarder lors du décès de l'usufruitier.

Notez qu'il n'est pas interdit aux parties d'utiliser par commodité le barème fiscal. Ce n'est qu'en cas de désaccord sur le partage du prix que le barème économique sera utilisé de plein droit.

Notez aussi que si votre père possède une part en pleine propriété, il recevra la valeur de cette part. Ce n'est que la part soumise à usufruit qui sera concernée par les calculs de l'option 3 (ou concernée par l'option 2).

Par Erika12

D accord je comprends mieux merci