Désintéresser un co-héritier nu-propriétaire

Par patch051

Bonjour à tous,
J'ignore si le terme "désintéresser" est le bon, mais vous devinez peut-être où je veux en venir :

Mon épouse et ses 3 frères et s?urs sont nus-propriétaires d'un appartement loué, leur mère âgée de 95 ans ayant conservé l'usufruit.

L'un des frères a un besoin immédiat d'argent et souhaiterait savoir s'il lui serait possible de céder sa part à un autre membre de la fratrie.

Si j'ai bien compris, dans cette situation, la valeur de la nue-propriété est de 90% de celle du bien. Le frère en question détiendrait donc 90/4 = 22,5%.

La transaction devrait, je suppose, se passer devant notaire ; quel en serait le coût approximatif ?

Merci pour votre aide.

Par ESP

Bonjour
Acte notarié bien sûr, mais pour le coût, il va vous le dire si vous lui demandez.

Par Isadore

Bonjour,

Sauf erreur de ma part, les droits de partage s'élèvent à 2,5 % (pour la cession des parts d'indivision à un autre indivisaires). Certains partages sont en outre exonérés de taxe sur la plus-value :
[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4366-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-100-20140414]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4366-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-100-20140414[/url]

Selon la situation, il peut y avoir d'autres frais (par exemple si suite à un héritage la mutation n'a pas été enregistrée). Comme dit par ESP, le notaire vous renseignera.

Il existe plusieurs méthodes pour calculer la valeur d'un usufruit, celle que vous rapportez est le barème utilisé par l'administration fiscale. Votre épouse et sa famille peuvent s'entendre pour en utiliser une autre.

Par Rambotte

Bonjour,

Le frère détient 25% du bien (en nue-propriété), et la valeur de ces 25% du bien est de 22,5% de la valeur totale. Pour bien distinguer la part détenue, et la valeur de cette part.
La mère ne détient pas 10% du bien, elle détient 100% de l'usufruit du bien, dont la valeur est de 10% de la valeur totale (si le barème fiscal est utilisé).

Reste aussi à savoir si la mère ne serait pas propriétaire de la moitié du bien (ou d'une autre fraction), et usufruitière de l'autre moitié, si l'origine de la situation actuelle est successorale (lors du premier décès) sur un bien commun au couple (voire en indivision entre le couple).

Par patch051

Merci aux intervenants pour ces informations utiles, qui vont nous aider à prendre une décision.

Concernant ma belle-mère, elle avait fait, avec son défunt mari, une donation au dernier vivant et il me semble que seuls les enfants sont nus-propriétaires, tout en ignorant si les deux situations sont dues à des actes séparés.

Simplement par curiosité, parce que ce n'est pas à l'ordre du jour, mais ma belle-mère pourrait-elle céder l'usufruit à un des cohéritiers si elle le souhaitait ? J'ai lu quelques généralités sur la vente de l'usufruit, mais pas de réponse précise à cette question. Il me semble que c'est possible mais je souhaiterais en avoir confirmation.

Par Rambotte

Ce sont les enfants du défunt qui sont nus-propriétaires, peu importe qui est la mère.

On peut vendre son usufruit, mais l'usufruit vendu reste viager sur la tête du vendeur d'usufruit. Il s'éteindra au décès de l'usufruitière initiale.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vu l'âge de l'usufruitière, elle n'a aucun intérêt à céder son usufruit : la valeur en est assez faible, le revenu lui sert pour payer ses frais de dépendance, il y a toutes les chances que le notaire exige l'accord du juge des tutelles, même si elle n'est pas sous protection.

Par patch051

l'usufruit vendu reste viager sur la tête du vendeur d'usufruit.

En termes clairs, qu'est ce que cela signifie ? Peut-elle vendre et continuer à percevoir les loyers ? C'est nébuleux pour moi.

Par Rambotte

J'ai expliqué en termes clairs dans la dernière phrase du paragraphe.

Si elle vend son usufruit, c'est l'acquéreur d'usufruit qui peut toucher les loyers, jusqu'au décès du vendeur d'usufruit (puisque l'usufruit va s'éteindre avec le vendeur d'usufruit).

L'usufruit reste viager sur la tête du vendeur d'usufruit (attaché à la personne du vendeur d'usufruit), il ne devient pas viager sur la tête de l'acquéreur d'usufruit (il ne devient pas attaché à l'acquéreur d'usufruit).

Par patch051

Ce qui est clair pour un spécialiste du droit l'est parfois beaucoup moins pour moi, c'est le cas ici, merci Rambotte d'avoir précisé.

Quant à l'intérêt de l'usufruitière de conserver l'usufruit, cet appartement est en train de lui coûter la valeur de nombreuses années de loyer perçus en raison de très, très coûteux travaux entrepris par la copropriété et d'un loyer très faible dû à l'état du bien. Son épargne en a pris un sacré coup. Si elle avait pu vendre il y a 2 ou 3 ans, elle serait mieux lotie aujourd'hui, mais c'est l'acquéreur qui aurait fait une mauvaise affaire.

c'était juste une remarque en passant, pour éclairer le décor...