



Vente d'une maison en usufruit

Par lilith

bonjour

Nous sommes un couple pacsé. Monsieur a 1 enfant et moi pas d'enfant. Nous allons acheter une maison ensemble mais la proportion des parts ne sera pas 50/50.

Nous envisageons de faire un testament pour qu'en cas de décès de monsieur je puisse avoir l'usufruit de la maison. Je voulais savoir en cas de décès de monsieur et qu'avec accord de son fils la maison soit vendue, à quoi pourrais je prétendre sur la maison ?

je récupérerai ma part personnelle investie, mais aurais je également un droit sur la part à mon concubin ?

Par Isadore

Bonjour,

je récupérerai ma part personnelle investie, mais aurais je également un droit sur la part à mon concubin
Vous aurez le droit de récupérer la valeur de votre usufruit, qui dépendra de votre âge.

Dans une vente telle que celle qui est décrite, chacun récupère le prix de ce qu'il vend :

- vous, le prix de votre part en pleine propriété et celui de votre usufruit
- le fils le prix de sa part de nue-propriété

je récupérerai ma part personnelle investie

Attention avec cette formulation, car lors de la vente d'un bien on ne récupère pas "ce que l'on a investi" mais la valeur de ce que l'on possède.

Il est fréquent que l'argent "investi" dans l'achat d'un bien immobilier et les travaux ne correspondent pas à la valeur de ce bien. Si vous achetez un bien avec une répartition 75 / 25 %, au prix de 100 000 euros :

- si à la date de vente le bien vaut 80 000 euros, il ne sera pas possible que chacun récupère sa mise
- si le bien vaut 200 000 euros, si chacun récupère simplement sa mise il va y avoir de l'argent surnuméraire qu'il va bien falloir répartir

Par lilith

Merci pour votre réponse.

Oui je comprends la nuance et en effet de faire attention aux termes adoptés.

Donc la valeur de l'usufruit dépend de mon âge. Mais sur quelle base l'usufruit est-il calculé ? sur la valeur totale du bien ? ou sur la part de mon compagnon ?

Par Rambotte

Bonjour.

D'ailleurs, pour le vocabulaire, la maison ne sera pas "en usufruit". Vous aurez l'usufruit de la part de maison du partenaire défunt.

Vous serez pleine propriétaire de votre part et usufruitière de l'autre part. Ce qui est équivalent à dire que vous êtes usufruitière de la totalité et nue-propriétaire de votre part.

Il faut simplement être cohérent dans les calculs.

Soit vous calculez l'usufruit total, et alors vous ne prenez que la fraction en nue-propriété qui vous appartient.
Soit vous calculez la pleine propriété qui vous appartient, et vous ne prenez l'usufruit que sur la part de l'héritier.

Par Rambotte

Pour illustrer, si vous possédez 40% du bien et votre partenaire 60%, et si la valeur de l'usufruit sera de 30% de celle de la pleine propriété (et donc la nue-propriété 70%)

Si le bien vaut 100000, vous aurez :

$40\% \text{ de } 100000 + 30\% \text{ de } 60\% \text{ de } 100000$ (en calculant la part de pleine propriété et l'usufruit du reste)

ou bien :

$30\% \text{ de } 100000 + 40\% \text{ de } 70\% \text{ de } 100000$ (en calculant l'usufruit total et la nue-propriété de votre part).

Vous pouvez vérifier, ça fait pareil (58000).

Donc il n'y a pas de réponse à la question "sur la valeur totale du bien ? ou sur la part de mon compagnon ?" puisque les deux sont possibles. C'est juste une question de cohérence du calcul complet en fonction de ce qu'on choisit.

Et donc il ne faut pas prendre la part de pleine propriété et l'usufruit total puisque dans ce cas, vous comptez deux fois l'usufruit de votre part.