



## Quel répartition après vente de maison (succession)

Par van51, le 09/11/2010 à 16:57

Bonsoir

Je viens poser ma question ici en espérant avoir les réponses à mes questions.

Ma mère (veuve \_ 52 ans) et nous les 4 enfants dont un mineur avons choisi de revendre la maison familiale. Nous sommes déjà passés par un notaire pour régler la succession, mais on ne comprend pas grand chose au jargon employé.

Donc, mes parents étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage.

Il s'agit ici d'une donation entre époux.

Dans l'acte il est noté: **Mme X [...] usufruitier légal du quart des biens dépendant de la succession du défunt...**

Ensuite il est noté que **les 4 enfants sont héritiers chacun pour le 1/4 indivis sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant**

Puis [s]Option par le conjoint survivant:[/s]**Le conjoint survivant déclare accepter le bénéfice de la donation sus énoncée en faisant porter son option sur LE QUART EN PLEINE PROPRIETE ET LES TROIS QUARTS EN USUFRUIT.**

J'aimerais donc savoir comment se fera la répartition de la vente.

Merci d'avance pour vos réponses ;)

Par Domil, le 09/11/2010 à 17:17

Déjà, il faut passer par le juge des tutelles pour accepter la succession pour l'enfant mineur puis pour avoir le droit de vendre la maison (ainsi que la décision du devenir du fruit de la vente)

Votre mère a le quart en pleine propriété, les 3/4 en usufruit

Chaque enfant se partage le quart des 3/4 soit 3/8 en nue-propriété.

La répartition du fruit de la vente dépend de votre mère et des enfants :

- elle peut renoncer à son usufruit à titre gratuit, alors elle reçoit le quart de la vente, chaque enfant les 3/8
- elle peut exiger la conversion de son usufruit en capital. Une somme à déterminer (le barème fiscal n'est pas opposable) sera déduite de la part des enfants
- elle peut refuser de vendre sauf si vous lui accordez l'usufruit du fruit de la vente de la part des enfants.

Par **van51**, le **09/11/2010 à 17:29**

Merci pour la réponse, je pensais que l'usufruit était seulement le fait de jouir du bien, je ne savais pas que cela pouvait se "convertir" en capital. Donc comment cela peut se calculer?

Par **Domil**, le **09/11/2010 à 18:58**

L'usufruit va au-delà de la simple jouissance, l'usufruitier a aussi le droit de le louer par exemple.

La conversion en capital s'évalue selon l'âge de l'usufruitier, la valeur du bien. Ce n'est pas obligatoire. ça dépend du contexte. Quelquefois il vaut mieux faire un renoncement gratuit, d'autre mettre la somme en usufruit (simple ou sur compte bloqué). ça dépend des besoins de votre mère.

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/11/2010 à 20:55**

Bonsoir.

Je suis amené à nuancer ce qui précède.

Si -bien que non formulé- la maison "familiale" est un bien de communauté; en ce qui concerne la répartition du prix :

. Moitié en pleine propriété ( $16/32^\circ$ ) revient à la veuve commune en biens.

Laquelle es-qualités de donataire, collecte également:

. Le quart (successoral) de l'autre moitié en pleine propriété ( $1/8^\circ \rightarrow 4/32^\circ$ ),

. et l'usufruit des  $3/8^\circ$  ( $12/32^\circ$ ) successoraux de surplus.

(Vérif:  $16 + 4 + 12 = 32$ ).

Les quatre enfants recueillent ensemble la nue-propriété de  $3/8^\circ$  successoraux ( $12/32^\circ$ ), soit pour chacun  $3/32^\circ$ .

Dans la mesure où la maison aurait constitué un bien propre du défunt, remplacer 32, par 16 (sauf en ce qui concerne la moitié en PP de la veuve).

L'usufruit est à apprécier-capitaliser selon le barème fiscal (c'est pas le mieux), selon les tables de mortalité des assureurs-vie ou calculs viagers, ou selon accord unanime des intéressés.

Pour tout le reste, j'accompagne Domil (à charge pour elle de réviser les fractions -> ça fait beaucoup -trop- de huitièmes).

Bien à vous.

Par **Domil**, le **09/11/2010** à **21:25**

J'ai raisonné sur la succession du père, pas sur la maison, effectivement

Par **Laure11**, le **09/11/2010** à **21:59**

Bonsoir JURISNOTAIRE, me voici de retour.

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/11/2010** à **22:39**

@ Domil: ... Et moi, je n'ai raisonné que sur le prix (de vente); étant donné que lui seul intéresse les ayants-droit (qui aura quoi).

Mais cela se comprend, étant-donné la célérité dont vous êtes animée !  
(vous allez dire que je "cherche la petite bête")

@Laure: Aude-laure, chère Aude Laure, vous m'en voyez ravi-comblé !!!  
Je ne suis que "de passage"; ponctuellement, je reviens de temps-en-temps jeter un coup-d'oeil nostalgique sur la place du Capitole.

Par **van51**, le **10/11/2010** à **08:12**

Merci à vous pour vos réponses.

Par **michel14270**, le **06/11/2014** à **06:55**

mon frere veut acheter la maison de mes parents mon pere decede ma mere a une donation=s entre epoux nous sommes 4 ma mere a t elle le droit a une part et si oui je comprend rien au part 1/4 ainsi suite mon frere parle de quatre part donc les enfants mais pas de ma mere

Image not found or type unknown



Par **merlin micheline**, le **28/12/2016** à **09:30**

mon fils et sa compagne ont acheté à 2 une maison. Mon fils n'ayant plus de travail sa compagne l'a quitté en Déc.2015. Mon fils est resté dans la maison, mais c'est moi qui ai

payé les échéances du crédit de Janvier à octobre 2016. L'acte de vente de la maison doit se signer en Janvier 2017, les échéances de N, D et Janvier ont été suspendues. Je sais qu'il doit y avoir un décompte entre mon fils et sa compagne ( qui sont restés en bons termes), d'un côté les échéances que j'ai payées pour 2 et de l'autre un loyer ou 1/2 loyer pour l'occupation de la maison par mon fils de Janvier 2016 à Janvier 2017 ( en moyenne le loyer pour une maison identique est de 1060 euros /mois. C'est lui qui a payé la taxe foncière.  
comment se calcule cette répartition sur ce qui leur revient après avoir soldé le crédit.  
Merci de vos conseils

Par **youris**, le **28/12/2016** à **10:39**

bonjour,  
la répartition du prix de vente se fera en fonction de la part de chacun dans la propriété du bien.  
ensuite les 2 propriétaires font leurs comptes en fonction de ce que chacun à payer et le fait que votre fils a occuper à titre privatif le bien indivis pendant plusieurs mois, il devra à ce titre payer une indemnité d'occupation à son ex.  
salutations