



Vente d'un bien 10 ans après décès

Par **BOYET Noemie**, le **30/04/2017** à **11:16**

Bonjour,

Voilà il y a 11 ans ma maman est décédée. Avec mon père ils possédaient une maison. Ma mère en possédait 50% et cette part nous est revenue à ma soeur et moi à son décès. Mon père possède les autres 50% et nous avons signé un papier lui accordant l'usufruit de notre part.

Aujourd'hui il souhaite vendre cette maison estimée à 320 000 euros et il nous dit que nous devons lui céder 50% de notre part à ma soeur et moi en plus des 50% du prix total qu'il touchera étant lui aussi propriétaire. Et que donc il ne nous resterait que 12,5 % du prix de vente chacune.

J'aimerais en fait un éclaircissement sur la répartition du prix de vente de la maison entre mon père, ma soeur et moi car cela est très flou.

Merci beaucoup.

Par **janus2fr**, le **30/04/2017** à **11:48**

Bonjour,

Votre père est plein propriétaire de 50% du bien et usufruitier des 50 autres %.

Si la maison est vendue, il touchera donc la moitié du prix pour ses 50% en pleine propriété et la valeur des 50% d'usufruit. Pour évaluer cette seconde partie, on peut s'appuyer sur le barème fiscal (mais ce n'est pas une obligation). Ce barème donne la répartition entre nue-propriété et usufruit selon l'âge de l'usufruitier.

- 10% de la pleine propriété quand l'usufruitier est âgé de plus de 91 ans,
- 20% quand il est âgé de 81 à 90 ans,
- 30% quand il est âgé de 71 à 80 ans,
- 40% quand il est âgé de 61 à 70 ans,
- 50% quand il est âgé de 51 à 60 ans,
- 60% quand il est âgé de 41 à 50 ans,
- 70% quand il est âgé de 31 à 40 ans,
- 80% quand il est âgé de 21 à 30 ans,
- 90% quand il est âgé de 20 ans ou moins.

Donc si votre père est âgé de 51 à 60 ans, sa part d'usufruit est effectivement de 50% de la pleine propriété.
Il touchera donc en tout 75% du produit de la vente et vous vous partagerez les 25% restants.
Mais pour vendre, il faut l'accord de tous les propriétaires...

Par **BOYET Noemie**, le **30/04/2017** à **11:56**

Merci pour votre réponse.

C'est donc effectivement ce que nous avons calculé.

La vente se fait avec l'accord de tous sans soucis.

je me demandais aussi si ma soeur et moi devons au même titre que notre père nous acquitter du crédit restant à payer sur cette maison en sachant que l'assurance avait remboursé une partie du crédit au décès de ma mère ?

En clair si on vend 320 000 euros il reste 20 000 euros de crédit seront ils déduits de la somme totale de 320 000 euros ou juste de la part de notre père ?