



Part de chaque enfants à la vente de la maison

Par Nath19

Bonjour,

Ma belle-maman est veuve et a 3 enfants, majeurs.
Mes beaux-parents avaient fait une donation au dernier des vivants avec usufruit.

Lors du décès de mon beau-père, ma belle-mère est restée dans la maison.
Aujourd'hui, elle souhaite la vendre.

Quelle part de la vente peut revenir à chaque enfant ?

D'avance merci,
Belle journée

Par kang74

Bonjour

La belle mère peut garder le fruit de la vente si elle a l'usufruit pour transférer le fonds sur un autre bien .

Si elle ne veut pas garder le fruit de la vente, il faut savoir à qui était le bien (à Monsieur , au deux , en quelle proportion) l'option choisie, son age .

Par yapasdequoi

Bonjour,
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270[ur]

Il faut commencer par lire la déclaration de succession pour comprendre comment les droits sur le bien ont été répartis.

Si la veuve a reçu 100% de l'usufruit, les enfants se sont partagé la nu-propriété : à vérifier selon les dispositions de la donation au dernier vivant.

D'autre part, il faut savoir si le bien était (c'est le plus courant) propriété 50/50 entre les époux.

NB : Pour vendre, il faut l'accord de tous les ayants droits

Ensuite pour le partage du prix, il faut connaître l'âge de l'usufruitière et obtenir l'accord de tous sur la répartition.

Si litige sur la répartition, le notaire bloque la somme et un recours au tribunal est nécessaire.

Par Rambotte

Bonjour.

Effectivement, dans une donation entre époux, en sus de l'usufruit, il peut y avoir une part de propriété, et le survivant pouvait déjà avoir sa propre part de propriété du vivant du couple.
Donc il faut avoir le détail pour connaître les droits complets de votre belle-mère dans le bien.

Si le bien est vendu, le prix est partagé au prorata des valeurs des droits dans le bien, sauf accord des parties pour faire

autrement (reporter l'usufruit sur le prix, emploi des sommes dans l'acquisition dans un nouveau bien).

Par Nath19

Bonjour,

Voici quelques précisions.

J'ai vérifié sur l'acte de notoriété et il est stipulé :

"Bénéficiaire légale à son choix exclusif, de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession ou du quart en toute propriété de l'universalité des biens déterminés conformément aux règles de l'article 758-5 du Code Civil.

Donataire en vertu de l'acte sus-énoncé".

Il n'y a pas d'autres détails de partage.

J'avoue que je suis un peu perdue...

Elle a annoncé à ses enfants un partage 70%/30% (à répartir entre les enfants).

Elle a actuellement 68 ans.

Merci,

Par yapasdequoi

un partage 70%/30% (à répartir entre les enfants).

70 = 50% en pleine propriété + 40% en usufruit de l'autre 50%

30 = nu-propriété des 3 enfants ce qui donne 10% chacun

Par Nath19

Merci pour votre retour.

Est-ce la seule répartition possible ?

J'ai encore un peu de mal à saisir ... ;-)

Par yapasdequoi

Rambotte vous a indiqué les autres options.

Mais ceci ne change pas les droits de propriété dans le bien actuel.

Posez la question directement au notaire.

Par LaChaumerande

Bonjour

"Bénéficiaire légale à son choix exclusif, de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession ou du quart en toute propriété de l'universalité des biens déterminés conformément aux règles de l'article 758-5 du Code Civil."

C'est une information liminaire qui figure dans la déclaration de succession sous le titre AYANTS DROIT A LA SUCCESSION

Plus loin dans ladite déclaration de succession :

OPTION DU CONJOINT SURVIVANT

Aux termes d'un acte reçu par Maître xxx, notaire à ..., ce jour, le CONJOINT SURVIVANT a déclaré opter pour :

Le bénéfice des droits légaux en ce qu'ils portent sur l'usufruit de l'universalité des biens dépendant de la succession du disposant.

Le bénéfice de la donation entre époux en ce qu'elle porte sur un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit de l'universalité des biens dépendant de la succession...

(copié-collé de déclarations de succession dans lesquelles j'ai été ayant droit)

Donc, ce qu'il me paraît important de savoir, c'est si votre belle-mère a opté pour l'usufruit total ou le 1/4 en pleine propriété et les 3/4 en usufruit. Dans ce dernier cas elle percevrait plus de la vente.

Par Rambotte

Effectivement, vous n'avez reproduit que les droits légaux de la conjointe survivante, ceux qui existent en dehors de la donation entre époux. Dans son cas, elle a le choix entre deux droits légaux, l'usufruit de la succession, ou un quart en propriété.

La donation entre époux lui permet 3 options :

- l'usufruit de la succession (mais elle n'avait pas besoin de la donation entre époux, puisqu'elle pouvait choisir l'usufruit comme droit légal),
- la quotité disponible ordinaire en propriété, ici un quart en présence de 3 enfants (mais c'est un quart pouvant être plus "gros" que le quart légal)
- la quotité mixte spéciale d'un quart en propriété (le même que le précédent) et le reste, 3/4, en usufruit.

Il faut savoir ce qu'elle a choisi.

Cela dit, le plus probable est qu'elle se soit contentée de l'usufruit, car 50% (sa part de propriété) + 40% de 50% (l'usufruit sur la part de propriété du défunt) donne bien 70%.

La fraction 40% (barème fiscal) de la pleine propriété pour la valeur de l'usufruit n'a pas de caractère légal pour le partage d'un prix de vente. En cas de litige sur cette fraction, c'est le barème économique (précis au % près et à l'année près) qui devra être appliqué, mais c'est un barème plus délicat à appliquer parce qu'il faut déterminer le taux de rendement du bien - les tables de valeurs de l'usufruit en fonction de l'âge et du sexe sont établies selon un taux de rendement -).