



Vente maison et partage du prix au barême fiscal

Par philb

Bonjour,

Historique : mon père est décédé il y a 8 ans . Il était propriétaire avec ma mère de sa résidence principale. Nous sommes 2 enfants (enfin ...nous avons plus de 70 ans!)Devant l'altération des facultés mentales de ma mère , nous l'avons placée en EHPAD en août 2022.Elle est toujours là mais son état mental s'est encore fortement dégradé.Sa retraite lui permet de payer largement les frais de séjour. Nous avons fait une procédure d'habilitation (mon frère car il habite dans la ville de l'Ehpad) et le jugement (février 2025) permet de vendre cette maison qui se dégrade et qui représente un coût d'entretien non négligeable.

Mes questions sont : - avons nous le droit de vendre cette maison ou faut il encore une procédure avec par exemple le juge des contentieux de la protection .

- nous souhaiterions faire un partage du prix conformément au barême fiscal . Cette procédure est elle possible dans notre cas ? quand faut il la notifier au notaire (de famille informé de la vente à venir) ? quelles précautions doit on prendre ?

Merci à tous des conseils et précisions que vous voudrez bien me donner.

-

Par kang74

Bonjour

La mise en vente du bien n'est possible qu'avec l'autorisation du juge des tutelles aux conditions qu'il définira dans l'intérêt de votre mère .

Il faudra faire plusieurs évaluations du bien et

faire cette demande sur cette argumentation : peut être ne verra t il pas l'intérêt d'un partage du démembrement, puisque votre mère a l'usufruit des biens de votre père (si je comprends bien) et peut donc garder la jouissance du prix du bien .

La procédure de mise en vente ne pourra pas être gérée par l'un de vous deux, puisqu'il y a conflit d'intérêt : le juge pourra nommer un tuteur ad hoc pour s'en occuper qui représentera votre mère à chaque étape de la vente

Par philb

Merci pour votre réponse .

La juge des tutelles après audition de mon frère qui a expliqué la situation (nous nous occupons des finances de ma mère depuis plus de 8 ans) , notamment sur la dégradation et les couts d'entretien de la maison (avec factures) fournit un certificat médical par médecin assermenté, fournit 2 évaluations (agence, office notarial) de la valeur de la maison autorise par son jugement mon frère à représenter ma mère pour l'ensemble des actes de disposition et d'administration relatifs à ses biens :

-gérer l'ensemble des produits fi ...

-procéder à des rachats partiels ...

-placer le produit de la vente ...

- vendre les biens immobiliers ne constituant ni son domicile principale ni sa residence secondaire ...

- vendre les droits dont elle dispose sur le bien immobilier constituant son domicile principale situé (suit l'adresse de la maison, repère cadastrés)sans aucune référence de prix.

Ce jugement date de février 2025 .

Il me semble que ce que vous faites remarquer est ce qui a été jugé en février 2025 par le juge des contentieux de la protection. Ce que je voulais demander est " est ce que maintenant que la vente est en route (acheteur et prix), doit on à nouveau aviser le juge des contentieux de la protection " qui décidera de la "repartition " du prix du bien. Ou sinon qui décide de cette répartition de la vente de ce bien ?

Par Isadore

Ce que je voulais demander est " est ce que maintenant que la vente est en route (acheteur et prix), doit on à nouveau aviser le juge des contentieux de la protection " qui décidera de la "répartition " du prix du bien
D'après votre habilitation familiale, il vous faut un accord spécifique du juge pour vendre un bien qui constitue la résidence principale ou secondaire de votre mère.

Si ce n'est pas déjà fait, il faut l'accord du juge avant de mettre en vente le bien en question.

Si vous avez déjà obtenu cette permission, inutile de recontacter le juge, il suffit de respecter les conditions fixées pour la vente.

Ou sinon qui décide de cette répartition de la vente de ce bien ?

Par défaut, chaque vendeur doit recevoir le prix de sa part (le prix de ce qu'il vend). Votre mère devra donc recevoir le prix de sa part de propriété et de son usufruit.

Vous et votre frère ne pouvez pas décider d'une répartition moins favorable à votre mère. Si par exemple elle possède en pleine propriété la moitié du bien et l'usufruit de l'autre moitié, vous ne pouvez pas vous contenter de lui verser la valeur de l'usufruit.

En revanche vous pouvez décider d'un arrangement plus favorable pour elle, comme lui laisser l'usufruit de la totalité du prix de vente.

Bref, c'est vous qui allez décider, sous réserve de préserver l'intérêt de votre mère.

Par kang74

Personnellement je ne sais pas si le document est une autorisation à vendre .
Ou une simple liste des prérogatives de votre frère .

Un notaire pourrait le savoir si vous lui amenez le document .

Par philb

Merci pour votre réponse.

Mon frère en tant que mandataire peut donc vendre les droits de la résidence principale comme permis par le jugement et comme nu propriétaire accepter la vente. Comme le note Kang74 cette double casquette fait un peu conflit d'intérêt. Mais j'imagine que la Juge sait ce qu'elle fait.

Pour la vente , il n'est évidemment pas question de faire quoique ce soit qui porte préjudice à ma mère : comme dit plus haut , elle a la chance d'avoir une situation financière très confortable(retraite et capitaux) .La vente de la maison (évaluée à environ 600 000 euros) doit donc lui revenir au moins à 50 % .

Est ce que la procédure de partage du prix au barème fiscal est envisageable dans cette situation ? ma mère est âgée de 96 ans .Si nous avons bien compris (mais on n'y connaît rien) elle devra toucher 10 % des 50 % de la vente et mon frère et moi (seuls héritiers réservataires) nous répartir à parts égales ce qui reste ?enfin faut il dissocier cette démarche de celle de la vente ou faut il dès le début prévenir le notaire de notre intention ?

Par philb

pour kang74 : je suis un peu d'accord avec vous et c'est pour cela que je posai la question initiale. La seule chose que je peux vous dire c'est que le notaire a eu connaissance de l'habilitation du juge et , en même temps, est informé de la mise en route de la vente. Or il n'a rien fait remarquer.
Cela dit un notaire est souvent très occupé et c'est pour cela que je me renseigne avant.

Par Isadore

Visiblement votre frère a obtenu la permission de vendre la maison dont il est question (le notaire vous dira si c'est suffisant pour conclure la vente).

Est ce que la procédure de partage du prix au barème fiscal est envisageable dans cette situation ?

Si la question est de savoir si vous pouvez vous appuyer sur le barème fiscal pour évaluer la valeur de l'usufruit de votre mère, la réponse est oui, car c'est un choix favorable à votre mère. D'après le barème fiscal, son usufruit vaut 10 % de la valeur en pleine propriété.

Il existe d'autres méthodes pour calculer la valeur d'un usufruit qui se fondent sur l'espérance de vie de l'usufruitier, mais vu l'âge de votre mère elles lui seront moins favorables.

Pas besoin de repasser devant le juge pour procéder au partage du prix de vente si les droits de votre mère sont respectés.

Si elle est propriétaire de la moitié de la maison et usufruitière de l'autre moitié, il faudra lui verser 50 % du prix de vente (part en pleine propriété) + 5 % (usufruit de l'autre part). Cette somme correspondra à la valeur des droits de votre mère sur le bien.

Comme le note Kang74 cette double casquette fait un peu conflit d'intérêt. Mais j'imagine que la Juge sait ce qu'elle fait. La loi interdit par défaut à la personne habilitée de procéder à un acte si elle est en conflit d'intérêts avec la personne protégée (logique), mais le juge a le droit de donner une autorisation spéciale :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038311052]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038311052[/url]

La personne habilitée dans le cadre d'une habilitation générale ne peut accomplir un acte pour lequel elle serait en opposition d'intérêts avec la personne protégée. Toutefois, à titre exceptionnel et lorsque l'intérêt de celle-ci l'impose, le juge peut autoriser la personne habilitée à accomplir cet acte.

Par Rambotte

Bonjour.

Sur le principe, si un des vendeurs n'est pas d'accord pour utiliser le barème fiscal, alors ce sera obligatoirement le barème économique.

Le barème fiscal n'a aucune valeur légale en matière de partage d'un prix de vente. Il suppose donc l'accord de toutes parties pour l'utiliser.

Par philb

Merci beaucoup pour tous ces renseignements.