



Vente d'une maison en usufruit et partage

Par Rosa53

Bonjour,

Je suis nu propriétaire et ma mère usufruitière d'une maison suite au décès de mon père. Il n'y a eu ni testament ni donation entre époux. Elle me demande l'autorisation de vendre la maison.

Vais je récupérer la part de mon père à l'issu de la vente ou au décès de ma mère?

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette répartition a-t-elle été publiée au SPF suite à la succession de votre père ?

Votre père n'a plus de part dans ce bien.

Si votre mère est usufruitière et vous êtes nu-proprétaire, vous pouvez choisir de reporter le démembrement sur la somme reçue suite à la vente.

De ce fait le capital sera placé sur un compte bloqué et votre mère en percevra les intérêts. Vous ne toucherez le capital qu'après son décès.

Vous pouvez aussi choisir de vous répartir le prix de vente selon les proportions de l'usufruit calculé selon âge de votre mère.

Si vous ne trouvez pas d'accord sur le devenir de la somme, elle restera bloquée chez le notaire et il faudra saisir le tribunal.

Par ESP

Bonjour

Vais je récupérer la part de mon père à l'issu de la vente ou au décès de ma mère?

Une vente en pleine propriété pour l'acquéreur, soit la nue-proprété par vous et l'usufruit par votre mère, entraine, sauf disposition contraire, la répartition immédiate du prix de vente en fonction des droits de chacun.

Par Rosa53

Merci pour vos réponses

Bien cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Ce n'est pas elle qui va vendre la maison, c'est vous deux qui allez, simultanément, vendre vos droits respectifs dans la maison. Et donc participer à l'acte de vente où il y aura deux vendeurs.

Et donc, par défaut, chacun va recevoir la valeur des droits qu'il vend.

Par Rosa53

Je vous remercie pour ces précisions

À l'issu de cette vente il y aura donc un partage qui serait de 30% pour ma mère (75 ans) et 70 % pour moi si j'ai bien compris...

Si le bien est vendu 100 000?, le partage se fait sur la totalité du bien? Et serait dans ce cas de 30 000? pour ma mère

et 70 000? pour moi?

Si je préfère laisser une quotité plus importante à ma mère ai je le droit? Ou est on obligé de respecter ces proportions?

Par Rambotte

Vous n'avez pas précisé la propriété du bien du vivant de votre père.

Si ce fut un bien commun à vos parents, vous n'êtes nu-proprétaire que de la moitié du bien ayant appartenu à votre père. Votre mère est restée propriétaire de sa propre moitié du bien.

Vous ne recevrez que 70% de la moitié, soit 35% du prix de vente total.

Par Isadore

Bonjour,

Si je préfère laisser une quotité plus importante à ma mère ai je le droit?

Oui, vous le pouvez. Il y a deux solutions.

1. Faire une donation à votre mère, qui deviendra alors seule propriétaire de cet argent
2. Reporter l'usufruit sur tout ou partie de la somme. Cela voudra dire que votre mère aura la jouissance de cet argent et pourra l'utiliser de son vivant. A son décès elle laissera une dette envers vous que vous pourrez récupérer sur les biens qu'elle laissera.

Je donne un exemple, en supposant que vous soyez enfant unique par simplicité.

Mettons que vous décidiez de laisser les 100 000 euros à votre mère. Mettons qu'à son décès votre mère laissera des biens d'une valeur de 200 000 euros.

Si vous lui donnez une partie de votre argent, vous hériterez de 200 000 euros. Si vous lui laissez l'usufruit de 100 000 euros, à son décès vous serez remboursé de 100 000 euros et vous hériterez de 100 000 euros.

Fiscalement il est donc plus intéressant pour vous de laisser l'usufruit du prix de vente à votre mère plutôt que de le lui donner.