



Vente de ma maison en tant qu'usufruitié

Par marilly84300

bonjour, j'ai 52 ans et je suis propriétaire d'une maison achetée avec mon épouse du temps de son vivant. nous étions mariés sous le régime de la communauté de bien. j'ai deux enfant qui son nue propriétaire de la part de leur mère à son décès. je souhaiterai vendre ma maison afin de partir sur un nouveau projet immobilier. sachant qu'il me reste environ 40000? de crédit et que le bien est estimé à 300000? pourriez vous m'indiquer quelle serait la part qui me reviendrait et qui reviendrait à chacun de mes enfants?

merci d'avance pour vos explications

Par Isadore

Bonjour,

Pour le crédit, est-il à votre seule charge ou est-ce que vos enfants doivent assumer leur part ?

La maison était-elle un bien commun ? Sinon quelles sont les parts de propriétés de chacun d'entre vous ?

Par marilly84300

bonjour le crédit est à ma seule charge depuis 8 ans date du décès. qu'entendez vous par bien commun? à la date du décès apres être passé chez le notaire, j'ai l'usufruit et mes enfants sont je présume co-propriétaire en nue propriété.
merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qu'est-il indiqué comme droits de propriété sur l'attestation immobilière après décès fournie par le notaire ?
On ne peut pas "présumer".

Et vous ne dites même pas combien vous avez d'enfants, on ne peut pas deviner ...

Par marilly84300

bonjour, je l'ai indiqué deux enfants au debut de ma demande,
pour votre second point, je viens de regarder:
moi même usufruit 1/1
mon premier enfant 1/2 en nue propriété
mon second enfant 1/2 en pleine propriété

merci

Par yapasdequoi

ok. Mais il y a encore un truc qui ne colle pas dans la répartition qui fait plus que 100%.
le 2eme enfant est-il aussi nu-propriétaire de la moitié ?

Pour mettre en vente, il vous faut l'accord de vos 2 enfants.

Pour le calcul, :

- d'abord vous déduisez le capital restant dû à la banque. Le notaire rembourse directement la banque
- ensuite vous partagez en fonction des quote-parts indiqués dans l'attestation.
La valeur de l'usufruit dépend de l'âge et à 52 ans correspond à 50% de la valeur de la pleine propriété.

Vous pouvez aussi déduire de la part de vos enfants la moitié des mensualités du crédit selon la durée que vous avez payé seul.

Demandez plutôt au notaire de vous faire le calcul.

Par Rambotte

Bonjour.

Ce qui compte, ce n'est pas combien vous avez d'enfant, mais combien votre épouse en avait. Mais on croit deviner qu'il n'y avait pas d'enfant issu d'une précédente union de votre épouse.

Les proportions indiquées sont probablement* celles dans la succession de votre épouse, pas celles dans le bien, avec effectivement une coquille probable sur la pleine propriété d'un des enfants.

Si le bien a été acquis en communauté, vous avez une moitié en pleine propriété (votre moitié de communauté), et l'autre moitié, dépendant de la succession de votre épouse, en usufruit. Et chacun de vos deux enfants a un quart en nue-propriété.

* à moins que votre épouse ait acquis ce bien en propre grâce à des fonds propres majoritaires (mais avec récompense due à la communauté)

Il se peut que l'assurance ait pris en charge la moitié du capital restant dû (part de votre épouse dans la dette), voire la totalité. Dans ce cas, les enfants n'ont pas hérité de la dette de leur mère.

Pour le calcul, :

- d'abord vous déduisez le capital restant dû à la banque. Le notaire rembourse directement la banque
- ensuite vous partagez en fonction des quote-parts indiqués dans l'attestation.

Et donc non dans le cas d'une prise en charge par l'assurance.

C'est le prix de vente qu'il faut partager au prorata des droits de propriété, et la dette subsistante n'est due que par vous, et ne se déduit que de votre part.

Par yapasdequoi

Est-ce que l'assurance emprunteur a pris en charge la part de crédit de l'épouse décédée ?

Par marilly84300

je vous ai transmis ce qu'il y a d'indiqué sur le titre de propriété. je vais effectivement essayer de voir avec ma notaire de l'époque. merci pour votre réponse.

Par Rambotte

Quel est l'intitulé exact du document que vous regardez ?

Et sans ça, est-ce bien écrit "pleine propriété" pour le second enfant ? Ce ne peut être qu'une erreur, car dans ce cas, vous n'auriez que 1/2 en usufruit.

Par marilly84300

merci rambotte, c'est déjà plus clair pour moi et effectivement je pense qu'il y a eu une coquille. donc pour préciser, pas d'autre enfants avant notre mariage. l'assurance emprunteur a remboursé 40% du capital restant du. je paye les 60% restant. mon épouse étant décédée un mois après l'achat de la maison.

Par Rambotte

Vous aviez cherché une explication au fait que l'assureur ne voulait rembourser que 40% au lieu de 50% en toute

logique ?

Le bien été acquis pendant le mariage en communauté, ou un peu avant, en indivision 60/40 ?

Par marilly84300

oui, 40% pris en charge par l'assurance. les 60% restant étant à ma charge, mon epouse ayant décédé un mois apres l'acquisition de la maison

Par marilly84300

a l'époque je souhaitais que mon epouse soit plus protégé que moi au cas ou s'il m'arrivait quelque chose.

Par marilly84300

bien acheté apres le mariage. merci

Par isernon

bonjour,

vous devez informer l'organisme de crédit de votre intention de vendre ce bien car très souvent le bien acquis est la garantie du crédit accordé.

salutations

Par marilly84300

oui bien entendu, il y a un organisme prêteur de deniers. merci a tous pour vos informations

Par yapasdequoi

Le calcul esquissé précédemment doit donc être revu à la lumière des dernières informations fournies.

Pour la vente : l'ensemble des propriétaires doivent signer l'acte (ou donner procuration)

Pour le partage : Le capital restant dû est à déduire de votre part, et non de celle des 2 enfants.

Le prix sera partagé selon les quote-part de propriété qui ne sont pas si claires. Demandez le calcul au notaire.

Par marilly84300

merci yapasdequoi, c'est ce que je vais faire. mais au moins j'ai une idée de ce vers quoi je vais.

Par Rambotte

Et sans ça, le document que vous consultez, quel est son intitulé, en page de garde ou en entête ?

Par marilly84300

le nom du document est copie authentique de l'attestation de propriété immobilière

Par marilly84300

les 60% correspondait a ce qui me restait à payer suite au remboursement de 40% de la part de l'assurance de prêt. je répondais à rampote. pour le reste il y a bien une coquille de la part du notaire sur mon second enfant. je vais le contacter

Par Rambotte

Et donc l'attestation de propriété immobilière ne devrait concerner que la transmission de propriété de la moitié du bien, objet de la succession de votre épouse ?

Dans ce document, il faut comprendre ce à quoi se rapportent les proportions indiquées : une moitié du bien, ou le bien en entier ?

Est-ce que vous avez l'acte de vente où vous étiez acquéreur de la maison ? Pour y lire qui est devenu propriétaire du bien, et dans quelles proportions. Normalement, c'est la communauté, donc les époux 50/50, qui est devenue propriétaire. A moins que votre épouse ait apporté des fonds propres majoritaires, auquel cas elle est devenue seule propriétaire du bien, sauf récompense due par elle à la communauté.

Par marilly84300

je dois retrouver l'acte de vente car suite au décès qui est arrivé tres rapidement, tout s'est enchainé rapidement et je n'avais pas vraiment l'esprit a cela. toutefois je sais que concernant le partage nous étions à 50/50 mon épouse et moi meme lors de l'achat. je vais voir si je suis en possession de cet acte de vente. je demanderai au notaire eventuellement des que j'arriverai a avoir un rdv

Par Rambotte

Donc si vous êtes certains que vous êtes acquéreur 50/50, vous restez propriétaire de vos 50%, et les proportions que vous lisez dans l'attestation de propriété après décès concernent les 50% de votre défunt épouse. Chaque enfant est nu-propriétaire d'un quart du bien.

Par marilly84300

merci rampote pour ces indications. et merci aux autres pour leur aide. bonne fin de journée

Par marilly84300

rambotte, oups sacré correcteur

Par ESP

Bienvenue à Marilly 84300

Juste une info.

Vos enfants souhaitent-ils récupérer la valeur de leurs parts respectives lors de cette vente ?

Car il est possible de remployer l'intégralité dans des fonds pour acquérir un nouveau bien immobilier, toujours en indivision avec vos enfants.

Il est important de déclarer l'emploi des fonds issus de la vente, dans l'acte, lors de l'acquisition du nouveau bien. Cette déclaration permettra de préciser l'origine des fonds et d'éviter tout problème civil ou fiscal par la suite.

Par marilly84300

Bonjour,

Merci pour cette information ESP, je ne savais pas que c'était possible de garder l'indivision sur un nouveau bien. Encore merci.

Par DIU1973

Bonjour. Très bonne intervention de Marc, car c'est effectivement une possibilité. Personnellement, je l'ai vécu lorsque mon père a vendu notre maison familiale pour déménager en plein pied dans une autre résidence.