



Succession et vente : comment comprendre

Par **ewshut**, le **22/11/2018** à **19:27**

Bonjour,
Voici ma situation. Mon père est décédé en 2005. Ma mère a continué à jouir de la maison dont ils étaient propriétaires. Je ne sache pas qu'il y ait eu de donation entre époux. Laisser l'usufruit à ma mère était une évidence pour mon frère et moi. Aujourd'hui ma mère vend la maison
Mon frère et moi avons donné notre accord.
Que se passe-t-il dans ce cas en ce qui concerne la succession ? Y a-t-il un partage sur le prix de la vente ? À quelle quotité ? J'avoue ne rien comprendre à toutes ces affaires. Merci de votre aide voire de vos conseils.

Par **amajuris**, le **22/11/2018** à **20:43**

bonjour,
même sans donation au dernier vivant, votre mère pouvait opter pour l'usufruit de la part de votre père.
la succession de votre père décédé en 2005 est terminée depuis longtemps.
vous êtes nus-propriétaires de la part de votre père, votre mère est propriétaire de la moitié de la maison et à l'usufruit sur l'autre moitié.
le notaire répartira le prix de vente selon la propriété de chacun dans le bien indivis vendu.
salutations

Par **ewshut**, le **22/11/2018** à **21:01**

Merci beaucoup pour cette réponse. J'imagine que ce "partage" dont vous parlez correspond à ce qu'elle m'en dit, à savoir qu'elle disposera de 75% du prix de la vente et mon frère et moi de 25%, n'est-ce pas ?

Par **Lag0**, le **23/11/2018** à **08:32**

[citation] à savoir qu'elle disposera de 75% du prix de la vente et mon frère et moi de 25%,
[/citation]
Bonjour,
Si la situation est bien celle décrite, votre mère plein propriétaire de 50% de la maison et usufruitière des autres 50%, votre frère et vous nus-proprétaires de ces 50%, il faut calculer les parts en fonction de l'âge de votre mère car la valeur de son usufruit, donc de votre nue-propriété, dépend de cet âge.
La valeur usufruit / nue-propriété est donnée par ce barème suivant l'âge de l'usufruitier :
- Moins de 21 ans révolus : usufruit = 90 %, NP = 10 %
- Moins de 31 ans révolus : usufruit = 80 %, NP = 20 %
- Moins de 41 ans révolus : usufruit = 70 %, NP = 30 %
- Moins de 51 ans révolus : usufruit = 60 %, NP = 40 %
- Moins de 61 ans révolus : usufruit = 50 %, NP = 50 %
- Moins de 71 ans révolus : usufruit = 40 %, NP = 60 %
- Moins de 81 ans révolus : usufruit = 30 %, NP = 70 %
- Moins de 91 ans révolus : usufruit = 20 %, NP = 80 %
- Plus de 91 ans révolus : usufruit = 10 %, NP = 90 %
Prenons un exemple, si votre mère a moins de 81 ans révolus, elle est donc propriétaire à 50% plus 30% des autres 50%, soit 65% en tout. Votre soeur et vous avez donc 35% des parts (17.50.% chacun).
A adapter suivant l'âge réel de votre mère.