



Répartition prix de vente d'une maison au conjoint survivant et aux enfants

Par **NOYER**, le **27/07/2022** à **12:01**

Bonjour,

Lors du décès de mon père en 1994, ma mère a conservé la maison. lors de la succession, elle a opté pour l'option suivante: "le

QUART EN PLEINE PROPRIETE ET LES TROIS QUARTS EN USUFRUIT de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession".

Nous étions trois filles, dont une est décédée en 2001. La maison est construite sur un terrain dont mon père à hérité de sa famille.

Ma mère âgée aujourd'hui de 80 ans (depuis le 21/05/2022) avec notre accord a décidé de vendre la maison. Elle s'est vendue au prix de 173 000 € le 30 juin dernier.

Quelle est selon vous la répartition du prix de vente entre ma mère, ma soeur et moi-même compte tenu de l'option choisie par ma mère lors de la succession de mon père, du décès ensuite de ma soeur en 2001 et du fait que la maison soit construite sur un terrain dont mon père avait hérité de sa famille?

je vous remercie d'avance pour votre retour, le calcul établi par le notaire étant incompréhensible.

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **27/07/2022** à **12:12**

Bonjour

"je vous remercie d'avance pour votre retour, le calcul établi par le notaire étant incompréhensible."

Même si vous l'estimez incompréhensible, il serait bon de l'indiquer, merci.

Par **NOYER**, le **27/07/2022** à **12:27**

Ci-après le calcul qui a été fait:

REPARTITION PRIX DE VENTE
Prix de vente total : 173.000 €
Ventilé de la manière suivante
:- Maison (parcelle AB 455 : bien propre) = 170.000 €- jardin (parcelles AB 1302, 1328 et 1329 : biens communs) = + 3.000 €
Sous déduction remboursement travaux à l'acquéreur : - 200 €
Sous déduction provision frais rectificatifs successions - 100 €
===== SOLDE A REPARTIR : 172.700 €
Revenant à : 1/ conjoint survivant : * Concernant la maison (évaluée à 169.850 €) : A concurrence de 126/192ème en pleine propriété : 111.464,06 €
A concurrence de 66/192ème en usufruit (30%) : + 17.515,78 €
----- 128.979,84 €* Concernant le jardin (évalue à 2.850 €) : A concurrence de 30/96ème en pleine propriété : + 890,63 €
A concurrence de 66/96ème en usufruit (30%) : + 587,81 €
===== TOTAL A VERSER : 130.458,28 €
2/ Enfant 1 : * Concernant la maison (évaluée à 169.850 €) : A concurrence de 33/192ème en nue-propiété (70%) : 20.435,08 €* Concernant le jardin (évalué à 2.850 €) : A concurrence de 33/96ème en nue-propiété (70 %) : + 685,78 €
----- 21.120,86 €
Sous déduction plus-value : - 1.875,00 €
===== TOTAL A VERSER : 19.245,86 €

3/ Enfant 2 : * Concernant la maison (évaluée à 169.850 €) : A concurrence de 33/192ème en nue-propiété (70%) : 20.435,08 €* Concernant le jardin (évalué à 2.850 €) : A concurrence de 33/96ème en nue-propiété (70 %) : + 685,78 €
----- 21.120,86 €
Sous déduction plus-value : - 1.875,00 €
===== TOTAL A VERSER : 19.245,86 €

Par **NOYER**, le **27/07/2022** à **12:30**

Je ne comprends pas le lien entre le calcul:

- et le fait que ma mère ait opté pour l'option : "le

QUART EN PLEINE PROPRIETE ET LES TROIS QUARTS EN USUFRUIT de

l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession".;

- la répartition de la part de ma soeur en 2001;

- le fait que la maison soit construite sur un bien propre de mon père décédé.

Par **youris**, le **27/07/2022** à **12:31**

bonjour,

la répartition du prix de vente d'un bien se fait selon la propriété de chacun dans ce bien.

selon le code civil, la propriété du terrain entraîne la propriété de ce qui est dessus et

dessous.

donc, votre père était seul propriétaire de ce bien, à son décès, votre mère a opté pour l'usufruit de la totalité du bien et 25 % en nue-propiété.

les enfants ont reçu 75 % du bien en nue-propiété, il faudrait savoir qui a hérité de la part de votre soeur à son décès en 2001.

la valeur de l'usufruit est une donnée fiscale, la répartition peut se faire différemment.

à 80 ans, la valeur fiscale de l'usufruit est 30 %, de 81 ans à 90 ans, elle est de 20 %

Salutations

Par **NOYER**, le **27/07/2022** à **12:33**

En fait ma mère a opté pour le 1/4 en pleine propriété et les 3/4 en usufruit.

Par **NOYER**, le **27/07/2022** à **12:37**

Suite au décès de ma soeur en 2001, ma mère a hérité d'1/4 de la succession et ma soeur et moi des 3/4.