



évaluation de la part de ma soeur dans la succession de mon père

Par **milie1261**, le **03/08/2010** à **08:51**

bonjour,
mon papa est décédé depuis un an. Ma maman a l'usufruit de leur maison en totalité. Nous aimerions, avec mon mari, racheter la part de ma soeur du vivant de ma maman, avec son accord. La maison a été évaluée par le notaire pour la succession à 280 000€. Qu'elle est la somme que je devrai donner à ma soeur pour racheter sa part, et suis-je en droit de lui proposer moins si la somme légale n'est pas dans mes moyens.

Par **dobaimmo**, le **04/08/2010** à **08:40**

pour cela, il faudrait que vous nous donniez l'age de votre mère.
cordialement

Par **milie1261**, le **04/08/2010** à **14:23**

pour compléter ma question: l'âge de ma maman est de 79 ans.merci

Par **dobaimmo**, le **04/08/2010** à **14:32**

Si la maison était à votre père seul :
usufruit de votre mère : 2/10 soit 56 000 €
 $280\ 000 - 56\ 000 = 224\ 000\ € : 2 = 112\ 000\ €$ (part de votre soeur)

si la maison appartenait aux deux :
sur part de votre père :
 $140\ 000 - 28\ 000 = 112\ 000 : 2 = 56\ 000\ €$
sur part de votre mère : celle ci peut faire une donation et vous aurez une soulte à verser à votre soeur de 56 000 € si votre maman conserve l'usufruit

les 2 chiffres se rejoignent mais selon la réalité, l'acte à faire ne sera pas le même.
cordialement

Par **Domil**, le **06/08/2010** à **04:41**

Attention sur l'évaluation du montant de l'usufruit !

Ce qui est cité est le barème fiscal pour calculer les droits. Ce n'est absolument pas opposable pour une vente. Dans la pratique, on se sert souvent de ce barème mais en aucun cas, ni le vendeur, ni l'acheteur n'est contraint d'accepter.

Si votre mère a la totalité de l'usufruit, c'est que les enfants ont la totalité de la nue-propriété.

Vous pouvez faire une proposition d'achat à votre soeur. Elle peut la refuser et soit refuser de vendre, soit fixer un autre prix (que vous acceptez ou non).

Vous pouvez, en cas de refus, aller en justice pour faire cesser l'indivision et demander l'attribution préférentielle. Le juge fixera le prix et vous serez brouillé avec votre soeur à vie (un mauvais accord vaut mieux qu'un bon procès)

Par **dobaimmo**, le **06/08/2010** à **06:47**

Bonjour

Depuis la modification du barème fiscal il y a quelques années, il est le plus souvent utilisé dans les relations familiales non tendues.

Mais, comme le dit à juste titre Domil, les parties peuvent refuser l'application de ce barème. Pour faire cesser l'indivision par voie judiciaire, il faudra attendre que vous et votre soeur ait chacune une part en pleine propriété.

mais il vaut mieux éviter d'en arriver là
cordialement