



Vente immobiliere du défunt survivant

Par **MILLA Patrick**, le **14/01/2017** à **19:29**

Bonjour,

Suite au décès de mon père, la succession à été faite chez notaire. Hormis ma mère conjointe du défunt, nous sommes 3 héritiers.

Sur l'acte de succession sont notés les quote parts suivantes:

Ma mère : US pour 1/2 et PP pour 1/2

Chaque heritiers : NP pour 1/6

Aujourd'hui ma mère vend sa maison.

Avant de passer chez le notaire pour la vente de la maison, je souhaite avoir confirmation sur 2 points.

Pouvez vous m'indiquer les parts de chacun. De plus je voudrais savoir si il y a des frais de succession.

Cordialement et merci de vos réponses

PM

Par **youris**, le **14/01/2017** à **20:14**

bonjour,

pour vendre la maison, il faut l'accord de tous les propriétaires, c'est à dire votre mère et les 3 héritiers.

le prix de vente sera réparti en fonction de la propriété de chacun dans le bien.

vous mère est propriétaire de la moitié du bien et à l'usufruit de l'autre moitié. La valeur de l'usufruit est fonction de l'âge de l'usufruitier qui détermine la valeur de la nue-propriété.

les droits de succession sont fonctions de l'actif de la succession et du rang des héritiers.

mais la vente de la maison est indépendante de la succession, généralement, elle se fait après que la succession soit terminée.

salutations

Par **MILLA Patrick**, le **14/01/2017** à **20:37**

Bonjour et merci pour la rapidité de réponse.

Pour information, ma mère a 86 ans, je ne sais pas si cela a une incidence sur la répartition des parts ou du pourcentage.

J'ai bien compris que la vente et les frais de succession sont indépendants.

Bonne soirée

Par **Tisuisse**, le **15/01/2017 à 08:30**

Bonjour,

Comme dit précédemment, il faut l'accord de chacun des héritiers donc votre mère ne pourra pas vendre la maison sans la signature obligatoire de chacun des enfants.

Si la maison était un bien commun des époux, le partage se fera ainsi :

- madame veuve = 50 % => sa part dans cette maison

- + 25 % des 50 % de son défunt mari,

- l'ensemble des 3 enfants se partageront les 75 % des 50 % de la part de leur papa. Cela représente, pour les 3 enfants en tout : 37,5 % de la maison soit 12,5 % de cette valeur chacun.

Si la maison était un bien propre du défunt (bien acquis avant le mariage ou acquis durant le mariage grâce à des fonds propres lui provenant d'un héritage qu'il aurait eu par exemple), Madame hérite de 25 % seulement et chacun des 3 enfants de 25 % de la valeur de la maison.

Si la maison est un bien propre de Madame (bien acquis avant le mariage ou acquis durant le mariage grâce à des fonds propres lui provenant d'un héritage qu'il aurait eu par exemple), Madame garde les 100 % de la valeur de la maison et elle peut vendre sans l'accord de ses enfants.

Par **MILLA Patrick**, le **15/01/2017 à 08:38**

Bonjour,

Merci pour l'information, j'avais bien compris cela. Ma mère a l'accord des héritiers pour cette vente.

Mais ma question était, sous entendu que l'accord des héritiers existait, de connaître la part des héritiers en fonction des quote-parts précisés dans l'acte de succession.

Salutations

Par **Tisuisse**, le **15/01/2017 à 08:45**

Voir ma réponse ci-dessus.

Par **MILLA Patrick**, le **15/01/2017 à 08:47**

Bonjour,

Désolé je n'avais pas vu la réponse en entier.

Encore merci pour votre collaboration.

Bonne journée

Par **MILLA Patrick**, le **15/01/2017** à **11:50**

Bonjour,
Merci pour cette information
Bonne journée