



Vente de terrain et partage

Par **dadoun54**, le **14/10/2015** à **09:48**

Bonjour

Mon père est décédé reste donc ma mère. Ma mère vend un terrain d'une valeur de 70000€, sachant que nous sommes six enfants " majeurs ", comment est calculé le partage par le notaire ?

Cordialement.

Par **catou13**, le **14/10/2015** à **12:44**

Il y a trop d'inconnues pour répondre à votre question.

Si vos parents étaient mariés il faut connaître :

- leur régime matrimonial(communautaire ou séparatiste)
- la date et le mode d'acquisition du terrain
- l'option choisie par votre mère (si mariée) en sa qualité de conjoint survivant
- l'existence éventuelle d'une donation entre époux.

Si votre maman a une quote-part sur ce terrain (en usufruit et/ou pleine propriété) le surplus vous reviendrait à raison d'un/sixième chacun.

Par **dadoun54**, le **15/10/2015** à **10:05**

voilà :

- Régime communautaire
- Terrain acheté en 1960 ils étaient mariés (communauté)
- Conjoint survivant
- Pas de donation entre époux
- Il y a usufruit, mais que veut dire ce mot ?

Merci en attendant pour vos réponses.

Cordialement

Par **dadoun54**, le **15/10/2015** à **10:09**

Autre question :

Le jour où notre mère ferme les yeux, quels seraient les frais de successions au niveau du notaire, sachant qu'il n'y aurait plus de biens immobiliers et autres, juste argent en banque ? On m'avait parlé de 30% je trouvais ça exagéré !
cordialement.

Par **catou13**, le **15/10/2015** à **10:17**

L'usufruit vient de l'association de 2 mots latins :

Usus : l'usage

Fructis : les fruits

Donc l'usufruitier a le droit d'occuper le bien ou alors de le louer et d'encaisser les loyers et ce jusqu'à son décès.

En outre, quand un bien immobilier est grevé d'un usufruit, il n'y a pas d'indivision et les nue-propriétaires ne peuvent exiger le partage. Donc votre maman doit être d'accord avec vous pour la vente.

Pour calculer la valeur de l'usufruit de votre mère j'ai besoin de connaître son âge.

Si elle a opté légalement pour la totalité en usufruit au moment du règlement de la succession de votre père, aujourd'hui elle détient donc sur ce terrain la moitié en usufruit et la moitié en pleine propriété. Vous et vos frères et soeurs vous partageaient la moitié en nue-propriété soit 1/12ème chacun.

Par **dadoun54**, le **15/10/2015** à **10:26**

Merci pour votre réponse, avez vous une réponse aussi pour ma question suivante :

Le jour où notre mère ferme les yeux, quels seraient les frais de successions au niveau du notaire, sachant qu'il n'y aurait plus de biens immobiliers et autres, juste argent en banque ? On m'avait parlé de 30% je trouvais ça exagéré !
cordialement.

Par **catou13**, le **15/10/2015** à **11:26**

Au décès de votre maman, chaque enfant sur sa part bénéficiera d'un abattement qui est actuellement de 100.000 euros. Le surplus sera taxé progressivement par tranches selon un barème en vigueur à ce moment là. Pour info voici le barème 2015 :

5% sur la tranche 10% de 8 072 à 12 109

15% de 12 109 à 15 932

20% de 15 932 à 552 324

30% de 552 324 à 902 838

40% de 902 838 à 1 805 677

45 % sur la tranche > à 1 805 677

Vous constatez que pour être taxé à 30% après abattement il faut un patrimoine plus que conséquent !!!

S'agissant de la succession de votre père, je vous invite à vous rapprocher d'un notaire pour son règlement, notamment afin qu'il établisse l'attestation immobilière du terrain que vous

comptez vendre afin que votre mère, vous et vos frères et soeurs soyez titrés.