



Vente d'un bien immobilier et question relative à la propriété

Par **deher**, le **01/09/2014** à **10:57**

Madame, Monsieur,

En 2006, j'ai acheté avec mon épouse une maison à La Crau dans le Var. Cette maison a été achetée grâce à la vente d'une autre maison que mon épouse et moi-même avons acquise par un crédit commun.

Pour l'achat de la dernière maison, j'ai donc pris en mon nom uniquement un crédit pour la somme différentielle entre la vente de la première maison et l'achat de la seconde.

Bien que les revenus de mon épouse aient été pris en compte par les organismes bancaires, l'assurance pour mon épouse n'a pas joué, compte tenu du fait qu'elle avait eu un cancer en 1997. Elle est malheureusement décédée en octobre 2007.

Je suis donc seul à assumer le crédit actuellement.

Compte tenu du fait que j'ai réinvesti la somme tirée de la vente de la première maison dans l'achat de la deuxième, mes deux filles sont-elles "propriétaires" d'une moitié de la maison, en cas de vente de celle-ci ?

Sont-elles héritières de la moitié de la valeur de la maison en cas de vente, compte tenu des acquets antérieurs ?

Dois-je avoir leur accord si je décide de vendre mon bien ?

Merci par avance pour votre réponse.

Cordialement.

DR

Par **janus2fr**, le **01/09/2014** à **14:16**

Bonjour,

Avant tout, il faut regarder le titre de propriété. Je suppose qu'il est à 50/50 entre votre femme et vous.

Au décès de votre femme, il y a eu une succession. Vous, conjoint survivant avez eu à choisir une option (1/4 des biens de votre femme en pleine propriété ou la totalité en usufruit), vos enfants ont hérité du reste. Cela peut être un peu différent s'il y avait une donation au dernier vivant, mais le principe est le même.

Donc aujourd'hui, cette maison est en indivision entre vous et vos enfants.

Pour la vente, il faudra donc l'accord de tous les propriétaires et le produit de la vente sera

réparti entre vous en fonction des parts d'indivision de chacun.

PS : la loi rendant le conjoint survivant héritier avec le choix 1/4 en pleine propriété ou le tout en usufruit datant, il me semble, de 2007, je ne sais pas si elle était déjà en vigueur au décès de votre épouse...

Mais le schéma reste le même, le décès de votre épouse vous a mis en indivision avec vos enfants, seules les parts respectives changent selon le cas...

Par **deher**, le **03/09/2014** à **07:55**

Bonjour,

Merci beaucoup pour la réponse.

Je vais reprendre contact avec mon notaire pour confirmation, mais je pense que je suis dans la champ d'application de la loi de 2007 avec une pleine propriété en usufruit...

J'ai quand même un acte de donation au dernier vivant.

Bonne journée.

D.

Par **domat**, le **03/09/2014** à **10:58**

bjr,

une pleine propriété en usufruit est contradictoire.

vous avez sans soute la pleine propriété de la moitié de la maison et l'usufruit de l'autre moitié, vos enfants en ayant la nue-propriété.

cdt