



Décès après signature acte de vente

Par Jucore

Bonjour,

Lorsqu'une procuration est donnée en vue de la signature d'un acte de vente immobilière à un héritier, et dès lors que la signature a été réalisée mais suivie du décès immédiat du propriétaire qui détient l'usufruit à 20%, la répartition vénale est-elle prise en compte entre les 2 héritiers dans le cadre de la succession ?

Sauf erreur de ma part, le décès est censé annuler de facto l'usufruit qui devrait engendrer une répartition équitable entre les héritiers.

Le défunt ne pourra comme la règle le prévoit en faire un usage personnel, sauf testament rédigé en ce sens au profit de l'un ou l'autre des héritiers.

Pourriez-vous me préciser, en cas de signature de l'acte de vente avant décès, si il est possible de récupérer pour moitié et de manière équitable la part qui serait supposée revenir à chaque héritier ?

Par avance, merci de votre retour et de votre éclaircissement.

Salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre formulation indirecte rend la situation confuse.

J'ai (mal) compris que lors de la vente d'un bien immobilier à un de ses héritiers l'usufruitier vendeur est décédé ?

Pouvez vous exposer plus simplement les faits.

1/ quelle est la situation de départ (qui possède quoi)

2/ qui a procuration pour faire quoi

3/ quelle est la date de l'acte de vente et qui vend quoi

4/ quelle est la date du décès et de qui

5/ quelle est votre question juridique

Par Rambotte

Bonjour.

Vous parlez de procuration, mais j'ai l'impression que c'est un détail superflu ?

Pouvez-vous préciser exactement l'acte ?

S'agit-il d'une vente à un tiers d'un bien détenu en indivision en nue-propriété par des héritiers, éventuellement avec accord de l'usufruitier pour la vente en pleine propriété ?

S'agit-il d'un partage de l'indivision en nue-propriété entre les héritiers, avec versement de soultes ?

Notez que l'usufruitier ne détenait pas 20% du bien. Il détenait 100% de l'usufruit, cet usufruit ayant une valeur, le barème fiscal de la valeur de l'usufruit n'ayant pas valeur légale en cas de vente ou de partage. Mais les parties peuvent décider de l'employer par commodité.

Le barème ayant valeur légale est le barème économique, basé sur l'espérance de vie de l'usufruitier, laquelle dépend principalement de l'âge de l'usufruitier, mais secondairement de son état de santé. Un usufruitier ayant une grave maladie n'a pas l'espérance de vie déduite des tables de mortalité, et donc la valeur de son usufruit peut en être diminuée.

Je comprends que la question porte sur la possible remise en cause du prix de vente ou des soultes, qui avaient été établies sur une valeur de l'usufruit qui s'avère ne pas correspondre à la réalité économique.