Droits sur biens familiaux après décès de mon père

Par Roland54

Bonjour,mon père et ma mère n'étaient pas mariés, ni pacsés. Ils ont eu 3 enfants ensemble. La maison familiale a été achetée aux deux noms de mes parents. A la mort de mon père que se passe t'il?
- Est ce que ma mère a l'usufruit de la maison jusqu'à sa mort?
- Si ma s?ur, ainsi que son mari et son enfant, décident de venir vivre avec ma mère dans cette maison , avons nous droit à quelque chose mon autre s?ur et moi?

Bien cordialement.

Merci de vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,
Au décès de votre père, votre mère reste propriétaire de 50%, mais la part de votre père revient à ses 3 enfants.
Votre mère n'est PAS héritière de votre père, sauf testament et ... payer 60% de taxes.

Chacun des 3 enfant sera propriétaire de 1/6 du bien. Vous serez tous en indivision avec votre mère qui gardera 1/2.

Elle a le droit d'y résider 1 an après le décès, après c'est à négocier avec les autres indivisaires. Et elle devra une indemnité d'occupation si elle continue à l'occuper.

Par Roland54

Bonjour, merci pour votre réponse...non pas de testament.
Ma mère ne peut pas entretenir la maison à elle toute seule. Il avait donc été décidé de vendre la maison mais une de mes s?urs décide de vivre avec ma mère. Je ne trouve pas cela loyal vis à vis de mon autre s?ur et moi.
Quels sont nos droits? Doivent ' elles nous donner une compensation financière?

Par yapasdequoi

Oui, les occupants doivent une indemnité d'occupation aux autres indivisaires basée sur la valeur locative avec un abattement de 20%.

Article 815-9
Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007
Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Par Rambotte

Bonjour.
Elle a le droit d'y résider 1 an après le décès
Même pas, ils ne sont pas pacsés. L'indemnité d'occupation cours donc à compter du décès.

Par Roland54

Merci encore pour votre réponse.
Pour la succession la valeur de la maison a été estimée à 200000?, ma s?ur souhaitait l'acquérir. Hors cette maison est plus proche des 250000? que des 200000?.Peut on faire intervenir plusieurs experts qui estiment la maison et si oui et que la

---
Par Roland54

Peut on faire intervenir plusieurs experts qui estiment la maison et si oui et que la maison est bien évaluée à 250000?, y a t'il une plu value?

Par Isadore

Bonjour,

Chaque propriétaire est libre de demander autant d'estimations de la maison qu'il le souhaite.

Pour le moment, cette maison est le domicile de votre mère, qui en est aussi propriétaire. Si elle veut bien y accueillir votre s?ur, c'est son droit. Le vôtre est de réclamer votre part d'une indemnité d'occupation, en contrepartie de quoi vous devez payer votre part des charges (taxe foncière, travaux d'entretien...).

si oui et que la maison est bien évaluée à 250000?, y a t'il une plu value
La plus-value, c'est le bénéfice réalisé lors de la vente. Donc la différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente.

Dans votre cas, la plus-value éventuelle sera la différence entre la valeur du bien déclarée au fisc lors de la succession et celle du prix de vente. Donc si vous vendez 250 000 euros une maison qui en valait 200 000 lors de l'héritage, ça fait une plus-value de 50 000 euros.

Si peu de temps s'est écoulé depuis la succession, le fisc risque de se poser des questions sur cette soudaine hausse de prix et donc vous soupçonner de l'avoir volontairement sous-évaluée.

Par Roland54

Bonjour, oui c'est bien ce que je pensais.
Il n'existe pas de marge d'erreur d'estimation de la part de l'agent immobilier?

Par Rambotte

Dans votre cas, la plus-value éventuelle sera la différence entre la valeur du bien déclarée au fisc lors de la succession et celle du prix de vente. Donc si vous vendez 250000 euros une maison qui en valait 200000 lors de l'héritage, ça fait une plus-value de 50000 euros.
Les enfants héritiers, ensemble, ne sont concernés que par une moitié de maison, donc leur plus-value globale sera de 25000.
Pour la mère, sa plus-value est calculée par rapport à la moitié de la valeur du bien au jour de l'acquisition par le couple. Mais il y a beaucoup d'années de détention, et en plus c'est sa résidence principale.

Par Roland54

Merci beaucoup pour les infos. Connaissez vous le montant à payer pour une plu value de 25000? ?

Par Roland54

Réponse de Isadore:
Pour le moment, cette maison est le domicile de votre mère, qui en est aussi propriétaire. Si elle veut bien y accueillir votre s?ur, c'est son droit. Le vôtre est de réclamer votre part d'une indemnité d'occupation, en contrepartie de quoi vous devez payer votre part des charges (taxe foncière, travaux d'entretien...).

Je croyais que chaque indivisaire devait être d'accord pour que ma soeur s'installe dans la maison, alors que d'après

votre réponse vous dites que ma mère fait ce qu'elle veut...alors qu'elle n'est plus propriétaire à 100 % de la maison.

Par yapasdequoi

Votre s?ur est indivisaire... Elle peut s'installer à condition de payer sa part de l'indemnité d'occupation.

Par Roland54

Elle peut donc s'y installer avec conjoint et enfant sans que nous ayons quoique ce soit à dire du moment qu'elle s'acquitte d'une indemnité?
Mais dans ce cas, pourquoi plus une que l'autre ?

D'autre part,ma mère souhaite que je lui restitue les clès de la maison car ma soeur arrive ...est ce que c'est une obligation ?

Par Isadore

Je croyais que chaque indivisaire devait être d'accord pour que ma soeur s'installe dans la maison, alors que d'après votre réponse vous dites que ma mère fait ce qu'elle veut...alors qu'elle n'est plus propriétaire à 100 % de la maison.
Quand un bien est le domicile d'un indivisaire, lui seul décide qui peut accéder à chez lui. Votre mère n'a jamais été propriétaire "à 100 %".

Et si ce bien n'était le domicile de personne, chaque indivisaire aurait eu le droit de s'y installer sans demander l'avis des autres... mais en étant redevable d'une indemnité s'il "privatisait" les lieux.

Elle peut donc s'y installer avec conjoint et enfant sans que nous ayons quoique ce soit à dire du moment qu'elle s'acquitte d'une indemnité?
En effet, et même si elle ne paye pas d'indemnité d'ailleurs. Dans ce cas, vous pourriez l'assigner en justice pour être indemnisé, mais pas pour l'empêcher de jouir de son bien.

D'autre part,ma mère souhaite que je lui restitue les clès de la maison car ma soeur arrive ...est ce que c'est une obligation ?
Non si ces clefs sont à vous. Oui si elles sont la propriété de votre mère (par exemple si elle vous les a simplement prêtées).

Par Roland54

Merci beaucoup pour toutes vos réponses, ça va beaucoup m'aider.