



## Vente maison et succession

-----  
Par Perledenacre

Bonjour,

Nous sommes mariés et avons une maison en commun (payée par tous les 2). Lui a un enfant d'une ancienne union et moi une fille d'une ancienne union aussi.

Nous sommes allés chez le notaire pour faire une donation entre époux qui consiste à permettre à chacun de rester dans la maison aussi longtemps qu'on le voudra quand l'un de nous deux décédera.

Mais me reste une question que j'ai oublié de poser au notaire...Si l'un de nous deux, veuf, décide de revendre la maison pour en acheter une plus petite par exemple, comment cela se passe-t-il ? Doit-il verser la somme qui revient aux enfants à ce moment-là ou doivent-ils attendre le décès du survivant ?

Merci à ceux qui pourront me répondre

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le veuf survivant restera propriétaire de sa part et la part du défunt sera partagée entre lui et l'enfant du défunt.

Il sera donc sauf erreur propriétaire de 3/4 du bien et usufruitier du 1/4, alors que l'enfant sera nu-propriétaire de 1/4.

De ce fait, l'accord de l'enfant sera nécessaire pour vendre et il pourra réclamer sa part du prix de vente correspondant à la valeur de sa nu-propriété.

Sauf erreur ou omission.

-----  
Par Perledenacre

Désolée mais je ne comprends pas le vocabulaire (nu propriétaire / nu-propriété)

Concrètement, il faudrait dans ce cas de figure, s'ils le demandent, verser l'argent qui revient aux enfants en cas de vente de la maison même si nous avons fait une donation entre époux ?

Ceci oblige un peu à rester dans la maison car le budget est bien restreint pour acheter autre chose...

-----  
Par yapasdequoi

Le mieux serait de retourner voir le notaire qu'il vous calcule la part de chacun en cas de décès de l'autre.

Ceci évitera les mots compliqués, il vous donnera les montants en euros.

Voilà.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Nu-propriétaire : propriétaire du bien sans le droit de jouissance (droit de profiter du bien, mais aussi de le prêter ou de le louer)

Usufruitier : titulaire du droit de jouissance sans la propriété du bien

Dans votre cas, lors du décès le veuf hérite normalement du quart en pleine propriété. La donation entre époux permet d'étendre les options :

- opter pour le quart en pleine propriété
- la pleine propriété de la quotité disponible (la moitié des biens dans votre cas)
- 1/4 en pleine propriété et l'usufruit du reste

Si un bien démembré (dont l'usufruit et la nue-propiété appartiennent à des personnes différentes) est vendu, on estime la valeur de l'usufruit et de la nue-propiété, et chacun repart avec sa part. La valeur de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier.

Mais il est aussi possible au nu-propiétaire et à l'usufruitier de s'entendre pour reporter l'usufruit sur la somme ou sur le bien qui sera racheté.

Dans votre cas, je pense que la solution passe par un testament. Il me semble possible sur le plan légal d'imposer que le survivant puisse avoir le choix de reporter l'usufruit sur un autre bien qui serait acheté avec la somme issue de la vente.

A voir avec le notaire comment tourner ça.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Définitions simples

La nue-propiété se traduit par le fait de posséder un bien, immobilier ou financier. Dans le contexte de la nue-propiété, le propriétaire ne dispose pas de la jouissance du bien, appelé l'usufruit. En d'autres termes, le nu-propiétaire n'a pas le droit d'utiliser le bien pour ses propres besoins (occupation des lieux) et n'en reçoit pas les fruits (location et perception des loyers), il en détient seulement les murs (lorsqu'on parle d'un bien immobilier).[\[url=https://fr.wikipedia.org/wiki/Nue-propri%C3%A9t%C3%A9\]](https://fr.wikipedia.org/wiki/Nue-propri%C3%A9t%C3%A9)<https://fr.wikipedia.org/wiki/Nue-propri%C3%A9t%C3%A9>[\[url\]](https://fr.wikipedia.org/wiki/Nue-propri%C3%A9t%C3%A9)

L'usufruit est le droit d'utiliser le bien, cad d'y habiter ou d'en percevoir des revenus, en cas de location.

il faudrait dans ce cas de figure, s'ils le demandent, verser l'argent qui revient aux enfants en cas de vente de la maison même si nous avons fait une donation entre époux ?

Ils n'ont pas à le demander, c'est un droit, donation entre époux ou pas.

Ceci oblige un peu à rester dans la maison car le budget est bien restreint pour acheter autre chose... Ce sera au conjoint survivant de voir le moment venu.

Un outil pratique pour vous faire une idée  
[\[url=https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit\]](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit)<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit>[\[url\]](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit)

N'entrez que la moitié de la valeur de la maison, que vous ajoutez à celle que vous détenez en pleine propriété.

Mon message t celui d'Isadore se sont croisés, mais ils ne se contredisent pas ;-)

-----  
Par Perledenacre

Merci pour toutes ces réponses.

J'ai un exemple concret à vous soumettre. Ma sœur a perdu son mari voilà quelques années. Elle a vendu sa maison et racheté une plus petite. Ses enfants n'ont pas bénéficié à ce moment-là de la part qui leur revenait. C'est donc bien que l'héritage sur la maison peut être reporté au décès des 2 parents ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour,  
une petite coquille dans l'explication d'Isadore sur les choix dans une donation entre époux, la première option étant l'usufruit de la succession.

Et pour pouvoir jouir de la maison jusqu'au décès, le survivant devra opter pour une option avec usufruit (la 1ère ou la 3ème).

S'il opte pour la seconde, il y aura indivision sur la pleine propriété avec l'enfant du défunt, et ce dernier pourra provoquer le partage.

J'ai un exemple concret à vous soumettre. Ma sœur a perdu son mari voilà quelques années. Elle a vendu sa maison et racheté une plus petite. Ses enfants n'ont pas bénéficié à ce moment-là de la part qui leur revenait. C'est donc bien que

l'héritage sur la maison peut être reporté au décès des 2 parents ?

Non, pas nécessairement. Et de toute façon, l'héritage du défunt a toujours lieu au moment du décès. Un report d'héritage, ça n'existe pas. L'héritage = la transmission de propriété, a lieu au décès.

- Le bien pouvait ne pas être commun au couple et appartenir seulement à votre sœur. Dans ce cas, il ne dépend pas de l'héritage du défunt mari.

- Le mari avait pu faire un legs en pleine propriété de sa part dans le bien, et ce legs n'entamait pas la réserve des enfants : votre sœur est devenue seule propriétaire du bien.

- Le legs (ou la donation entre époux) entamait la réserve, mais les enfants ont laissé ce legs s'exécuter.

- Les époux étaient mariés en communauté universelle avec clause d'attribution, votre sœur est devenue unique propriétaire du bien en vertu du contrat de mariage, hors héritage.

- Le bien était devenu pour partie nue-propriété des enfants du mari, selon l'héritage classique, mais lors de la vente, les enfants ont accepté que l'usufruit de leur mère soit reporté sur le prix, sans demander leur part du prix.

Il y a donc plein de possibilités pour expliquer que les enfants n'ont pas reçu une part dans le prix de vente.

-----  
Par Rambotte

Dans votre cas, je pense que la solution passe par un testament. Il me semble possible sur le plan légal d'imposer que le survivant puisse avoir le choix de reporter l'usufruit sur un autre bien qui serait acheté avec la somme issue de la vente.

Je ne pense pas. Déjà un testament ne peut porter que sur les biens du défunt. Le produit de la vente d'un bien ayant appartenu au défunt n'est pas rétroactivement un bien du défunt. Il ne devrait donc pas pouvoir stipuler sur le sort du prix.

Le 621 donne une règle légale par défaut du sort du prix de vente. Faire autrement ne peut résulter que d'un accord des parties.