Vente maison en indivision

Par KTBL

Bonjour, mon père est décédé en 01/2008, 3 enfants d'un premier mariage.
Maison familiale héritage de mes grands-parents.
Sa femme née en 2041 à choisi un 5/8 en pleine propriété, a profité du bien et du mobilier jusqu'au 11/2021, gracieusement.
Elle n'a pas effectué les travaux pour maintenir la maison en bon état ce qui en fait baisser la valeur. A priori, vente à 80000? net vendeur.
Elle veut vendre et à notre demande renoncerait à ses 20% d'usufruit.
On demande que le montant de la vente soit divisé en 4 mais qu'elle assume tous les frais vus la perte occasionner par sa négligence.
Comment est calculée la somme revenant à mes soeurs et moi ?
Devra t- on payé des impôts concernant son abandon d'usufruit ?
Comment vaut-il mieux procéder ?

Merci de votre attention
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les frais de l'acte de vente sont à la charge de l'acquéreur.
Le prix de vente doit être partagé entre vous 5 (votre mère et les 4 enfants)
Toutefois de la part de votre mère seront à déduire la perte de valeur selon cet article du code civil :

Article 815-13
Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10
Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Avez-vous une estimation de cette perte de valeur ? des devis des travaux non faits ?

Ensuite le partage du prix sera réalisé par le notaire, en fonction de votre accord. Il ne devrait pas y avoir de frais supplémentaires.

Si vous ne trouvez pas un accord entre vous 5 sur la répartition du prix de vente, la somme sera bloquée chez le notaire et il faudra saisir le tribunal. Des frais de procédure sont à prévoir dans ce cas.

Par KTBL

Merci de votre réponse, mais ce n'est pas ma mère mais la femme de mon père elle à bénéficié de la donation au dernier vivant + usufruit.
L'entretien des pelouses extérieur est maintenu aucun devis de travaux mais la maison en identique depuis le décès de mon père en 2008 .
A priori, à sa renonciation de l'usufruit nous aurions des frais d'impôts car nous ne sommes pas les descendants direct.
Si la vente se fait à 80000? :

80000-20% (81 ans)= 64000?
64000:4 (3 enfants + belle-mére) = 16000? chacun

ou

si renonciation à usufruit 80000 : 4 =20000 comment sont calculer les frais que nous devrons aux impôts ??

Par yapasdequoi

Mais oubliez la renonciation à usufruit !
Calculez :
- elle doit recevoir la valeur de l'usufruit A
- elle doit rembourser la perte de valeur suite à sa négligence B
résultat : A-B = zéro ! Donc aucun frais.

Par KTBL

D'après sa fille, nous aurions des frais d'impôts a payer sur la renonciation, je ne sais pas comment les calculer.
Donc , si on oublie la renonciation vente à 80000?
Elle reçoit 16000 Usufruit (20%) + 16000 de partage soit 32000?
Nous chacune 16000 ??
Comment l'obligé à rembourser la perte de la valeur ?

Par yapasdequoi

Avez-vous posé la question à votre notaire ?

Il n'y a aucune logique à faire une "renonciation d'usufruit" Chacun vend ce qu'il possède, vous vos parts de nu-propriété et elle ses parts de pleine propriété et d'usufruit.

Si vous dites qu'elle a 5/8 de propriété, elle peut prétendre recevoir 5/8 du prix.

Si c'est 5/8 (ou 62,5%) + l'usufruit du reste, elle peut prétendre 5/8 du prix plus la part d'usufruit sur 3/8, si c'est 20% (c'est vous qui le dites) c'est 7,5% du prix, et le total de ce qu'elle peut réclamer est de 70% du prix, soit 56000 euros.

Et vous vous partagerez 24 000 euros soit 6000 euros chacun.

D'autre part, elle peut accepter (ou pas) de déduire la moins value due à sa négligence que vous estimez à XXXX euros (à justifier).

Et comme déjà dit, soit vous acceptez une répartition amiable, soit vous allez au tribunal.

Par KTBL

Merci de prendre de votre temps, et désolé avec mes questions

Je n'ai pas de notaire c'est celui de ma belle- mère, qui ne me recontacte pas malgré mes demandes.

Elle renoncera a l'usufruit aux moment de la vente car c'est à cette seule condition avec mes soeurs que l'on accepte de vendre.

Et d'après les explications de sa fille, le jour de la vente elle renoncerait à l'usufruit à ce moment là les 5/8 ne devrait plus être pris en compte.
La vente de la maison serait divisé en 4 et l'on paierait des impôts sur les 20000 que sa mère aurait.

Cette notification est juste ?

Par KTBL

Peut elle réellement renoncer à l'usufruit lors de la vente même si l'acheteur prend un autre notaire comment cela pourrait être réalisé

Par yapasdequoi

Non, vous faites erreur.
Une "renonciation à l'usufruit" est un acte notarié payant qui est inutile dans votre cas.
Ce que vous demandez c'est qu'elle renonce à "20% de sa part du prix de vente", ce qui peut s'entendre, à condition de justifier de la perte de valeur (= avec des devis de travaux)

Consultez un autre notaire de votre choix, il vous aidera à comprendre la situation et envisager les possibilités.

Et il vous redira certainement qu'après la vente, soit vous acceptez une répartition amiable, soit vous allez au tribunal.

Par KTBL

Merci beaucoup de votre patience.

Je vais contacter un notaire pour être aidés dans mes démarches.

Bonne fin de journée

Par JackT

Bonjour,
si l'immeuble était un bien propre à votre père, je ne comprends pas comment votre belle mère pourrait avoir 5/8 en Pleine propriété
au plus avec donation entre époux elle devrait avoir 1/4 pleine propriété et 3/4 usufruit
en cas de vente la conversion de son usufruit est fonction de son age

---
Par yapasdequoi

5/8 = 1/2 + 1/4 de l'autre moitié...

Par KTBL

Bonjour merci Jackt et Yapasdequoi pour vos réponse

D'après les dires de sa fille, si elle renonce à l'usufruit il n'y a plus de 5/8.
La vente serait divisé en 4 et l'on paierait des impôts à hauteur de 20% usufruit sur sa part ?
C'est ce que j'ai du mal a comprendre

Actuellement, ma belle-mère ne vit plus dans la maison est elle obligé d'entretenir les locaux et les extérieurs sachant qu'elle n'a pas encore renoncer à l'usufruit vu qu'elle a dit le faire au moment de la vente ??

Par JackT

avant de parler de renonciation à usufruit , il conviendrait de connaitre exactement ses droits

qui sont au maximum de 1/4 pp 3/4 usufruit
5/8 incompréhensible
(en ce qui con concerne une renonciation à usuruit d aures problèmes se posent, (notamment droits de donation)

Êtes vous certain que l'immeuble était propre à votre père ?????
5/8 en pleine propriété correspondrait à un immeuble,de COMMUNAUTE
sa moitié 1/2 4/8
1/4 pp de l autre moitié 1/8
ensemble 5/8

Par yapasdequoi

C'est aussi mon calcul du 5/8.
On ne connait rien du régime matrimonial, et la maison aurait pu être mise dans la communauté avec un contrat de mariage.

J'ai l'impression que KTBL préfère écouter la fille qui dit des âneries plutôt que des réponses étayées du forum.

Pour avoir une réponse crédible, la seule solution qui lui reste est de consulter un notaire sur la base des informations de propriété immobilière issues du SPF (et pas des racontars de la fille)

Par JackT

c'est vrai toujours difficile de donner une repose fiable, lorsque la question est incomplete

---
Par KTBL

Désolé, de ne pas avoir répondu plus tôt.
ET non je ne veux surtout pas écouter sa fille et c'est pour ça que j'ai posté sur le forum car justement je doute fortement de ses dires.
La maison vient d'un héritage de ma grand mère donc familial, mon père a fait une donation a sa femme au dernier vivant avec usufruit.

Extrait d'un des documents en ma possession

"Etant ici précisé que pour l'élaboration du présent
XXXXXX renonce expressément aux trois quarts en usufruit que
lui confère le bénéfice de la donation entre époux reçu par Maître XXXXXX, notaire soussigné le XXXX85. De sorte que ses droits s'établissent à 5/8 en pleine propriété.
Cette renonciation ne s'applique en aucun cas, aux versements des
récompenses, sur lesquelles Madame XXXXXX souhaite maintenir
le bénéfice de la donation entre epoux."

Du coup, je ne comprends rien justement c'est pour ça que votre aide me sera précieuse. J'ai réussi à avoir un rdv tél avec le notaire mais que fin avril et je souhaite avoir le plus d'info car on a reçu une proposition d'achat pour la maison

---
Par yapasdequoi

D'après les dires de sa fille, si elle renonce à l'usufruit il n'y a plus de 5/8.
La vente serait divisé en 4 et l'on paierait des impôts à hauteur de 20% usufruit sur sa part ?
Vous voyez bien qu'elle dit n'importe quoi !

Je maintiens qu'il doit y avoir partage du prix entre les 5 propriétaires, selon leur part de propriété comme j'ai calculé précédemment, en déduisant de lka part de la belle mère un montant représentatif de la moins value dont elle est responsable par sa négligence.

Maintenant si d'autres intervenants souhaitent proposer un autre calcul... libre à eux.

Et pour conclure de mon côté, je répète une dernière fois et vous laisse à vos réflexions :
soit vous acceptez entre vous une répartition amiable du prix de vente, soit vous allez au tribunal.

Par KTBL

Merci beaucoup Yapasdequoi et encore désolé mais c est tellement complexe et elle me faisait douter tellement sur de ses dires jusqu'à me traiter de nul car je ne comprenait rien

---
Par JackT

"La maison vient d'un héritage de ma grand mère donc familial, mon père a fait une donation a sa femme au dernier vivant avec usufruit."
Desolé mais je ne comprends toujours pas les 5/8 en pp
(peut être un contrat avec stipulation de mise en cté, ou changement de régime
quel est ce document ??????

"Etant ici précisé que pour l'élaboration du présent
XXXXXX renonce expressément aux trois quarts en usufruit que
lui confère le bénéfice de la donation entre époux reçu par Maître XXXXXX, notaire soussigné le XXXX85. De sorte que ses droits .....

qu'en pense yapasdequoi

Par KTBL

JackT le document s'appelle : Partage Consorts "successoral" et je n'ai rien d'autres comme documents

---
Par yapasdequoi

Je ne pense rien.
Un document cité partiellement sans avoir la totalité du contexte ne mène nulle part.

Par KTBL

Ce document détaille les biens les comptes bancaires et les noms adressés il y a que ça d écrit vraiment et en gras

---
Par yapasdequoi

C'est bien ce que je pense : c'est insuffisant.

Par JackT

Ok, pour la renonciation à usufruit, il s'agit en fait de la possibilité de cantonnement du conjoint (donc pas de problème fiscal)
ce cantonnement vous profite puisque votre part est augmentée
sans avoir une copie complète du document il est impossible de donner un avis fiable(apparemment il y a aussi un problème de récompense)
mais les 5/8 PP m'interpellent

Par KTBL

Donc JackT, vous dites la renonciation est possible de la part de ma belle-mère et pas de problème fiscal mais le fait que nous ne soyons pas ses enfants à elle nous ne devrions pas devoir des impôts à payer ? Si oui comment ce sera calculé ?

J'ai retrouver d'autres documents mais, Il faut que j'enlève tout les noms et désignation des lieux. peut on réellement les joindre sur le forum ??

Par JackT

il faut conserver l'anonymat

Par KTBL

faut il que je poste les documents sur le forum dés que j'aurai enlevé tout les noms lieux ... il y a beaucoup de pages ??
Mais je n'y comprends rien si cela peut m'aider à comprendre et surtout ne pas me faire avoir. Car pour les terrains reçu de l'héritage familial que l'on a vendu des années en arrières, il me semble ma belle-mère a eu droit à sa part plus 30% (+71 ans à l'époque)

Par yapasdequoi

Vous voulez qu'on vous explique des partages sur des ventes qui ont eu lieu il y a des années ?

Il faudrait connaitre tout le contexte familial.
Ce sera plus facile de demander au notaire lors de votre rendez vous avec des documents sous les yeux.

Par KTBL

Non non, je ne vais pas revenir sur le passé, j'ai noté seulement comment cela c'était passé pour les anciennes ventes, celles qui me préoccupe c'est celle a venir. Et j'ai retrouvé tous les documents en ma possession, mais c'est vraiment trop complexe pour moi. En rendant les documents anonymes, cela fait 12 pages et je comprends que cela ne soit pas possible sur le forum.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le nombre de pages qui pose problème, c'est plutôt la difficulté de vous apporter une réponse fiable sans avoir toutes les informations en main.

Par KTBL

Oui c est pourquoi j ai essayé de retrouvé un maximum de documents mais ils datent de 2008 année du décès de mon père : notoriétés, attestation de propriété immobilière et partage successoral mais j ai eu beau les lire et relire ainsi que toutes vos réponses (de vous deux) mais je ne comprends pas comment cela a changer en 5/8 et comment cela va être calculé pour la vente de la maison si elle renonce (annonce oralement) à son usufruit. Je suis vraiment navrée de tout mes questionnements. Comment pourrais-je vous faire parvenir les documents si vous voulez ?

Par yapasdequoi

Encore une fois c'est inutile le mieux c'(est de les présenter à votre notaire qui aura toutes les compétences pour vous expliquer.

Par KTBL

D accord je comprends merci beaucoup de votre patience bonne journée

---
Par JackT

la situation est certainement plus complexe que la simple répartition d'un prix de vente je note en effet dans la clause de l'acte cité
"Cette renonciation ne s'applique en aucun cas, aux versements des récompenses, sur lesquelles Madame XXXXXX souhaite maintenir
le bénéfice de la donation entre epoux."
Il y a donc des récompenses??????????????
si vous avez retrouvé l'attestation(immobilière) de propriété, cet acte désigne les biens dépendant de la communauté et de la succession, reportez vous au paragraphe effet relatif ou origine de propriété,

---
Par JackT

En ce qui concerne l'usufruit, voici le texte en vigueur depuis 2007

Article 1094-1
Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Pour le cas où l'époux laisserait des enfants ou descendants, issus OU NON du mariage, il pourra disposer en faveur de l'autre époux, soit de la propriété de ce dont il pourrait disposer en faveur d'un étranger, soit d'un quart de ses biens en propriété et des trois autres quarts en usufruit, soit encore de la totalité de ses biens en usufruit seulement.

Sauf stipulation contraire du disposant, le conjoint survivant peut cantonner son émolument sur une partie des biens dont il a été disposé en sa faveur. Cette limitation ne peut être considérée comme une libéralité faite aux autres successibles.
sur la répartition du prix
vente d'un bien commun:

répartition du prix apres cantonnement du benefice de la DEEE à 1/4 pp
le conjoint
sa moitié 1/2 ou 4/8
sson 1/4 sur l'autre moitié 1/8
donc 5/8
les 3 enfants ensemble 3/8 chacun 1/8

si le bien est un in propre même raisonnement sur la totalité
le cantonnement a pour effet d'augmenter les droits des enfants, et pourrait compenser le non entretien du bien
Il n'est pas possible d'aller plus loin sans consulter tous les actes du dossiers

préférez toujours un arrangement amiable
petite précision "elle renoncerait à ses 20% d'usufruit" en réalité elle renonce au 3/4 usufruit valant compte tenu de son age 20%
Demandez simplement au notaire en charge du dossier, si le bien vendu est un bien propre ou un bien de communauté

Par JackT

Une première lecture rapide:
le partage de 2008 ne concernait que des liquidités et la voiture (attribuée à votre belle mére)

votre belle mère a bien opté pour 1/4 pp 3/4 usufruit (le droit viager se confond avec le bénéfice de la donation)

"OPTION DU CONJOINT SURVIVANT OPTION DONATION ENTRE EPOUX
Le conjoint survivant déclare accepter le bénéfice de la libéralité sus- énoncée en ce qu'elle porte sur le quart des biens du disposant en pleine propriété et sur les trois quarts en usufruit.
Aux termes de l'acte de notoriété ci-dessus relate, le conjoint survivant a déclaré opter de la manière suivante :
sur les biens de succession elle adonc
1/4 PP 3/4 usufruit
les enfants recueillent 3/4 en nue propriété

la succession ne comprend que la moitié des biens de communauté
l'autre moitié revient au conjoint
donc sur les biens de communauté
comme il a été indiqué
1/2 pp soit 4/8
succession qui ne comprend que
la moitié de cté
+1/4 pp /2 soit 1/8
ensemble pleine propriété 5/8
 3/4 usufruit
 de l'autre moitié soit 3/8
 les enfants en NP 3/8

Par KTBL

Merci, donc la avec toutes les infos, je reviens à ma première question
vous pourrez peut être mieux me renseigner
Comment cela va se passer financièrement avec son renoncement à l'usufruit vente de la maison la somme sera divisé en 4 ? Le paiement d'impôts que nous enfants du défunt devront sera calculer sur quel montant ?
Désolé, mais c'est surtout cela que je voudrais savoir avant d'accepter la proposition d'achat.

Par JackT

vente du bien dépendant de la succession 80 000

l'épouse après cantonnement(renonciation à usufruit) à 1/4 pp
les enfants ensemble 3/4 soit chacun 1/4
chacun reçoit 20000

Si elle ne renonçait pas elle aurait
1/4 plus 3/4 usufruit valant 20 % 81 ans
  sur 80 000

la veuve
1/4 20000
3/4 u 60000*20% 12000

total 32000

les enfants recevant
ensemble 48000
soit chacun 16000

Vous n'avez pas de frais, sauf établissement des diagnostics nécessaires à la vente, éventuellement commission agence si le bien a été confié à une agence, voir pour l'impôt de plus value valeur déclaration de succession et vente (comparaison prix de vente avec évaluation décès,augmenté des coeff d'érosiob etc)

Par KTBL

Merci beaucoup, j'ai enfin compris vous m'avez très très utile, comment vous remerciez ? Je vais pouvoir m'exprimer plus facilement face à la fille de ma belle-mère . Oui, le bien est à une agence, pour les impôts, logiquement il n'y aura pas de plus value car sur les documents du notaire le montant notifié est 100000 ce qui n'était justifié car nous avions eu des propositions d'achat à 135000, mais l'usufruitière n'avait pas voulu vendre. Et là, vu les travaux qu'il y a, elle perd de la valeur.
Heureusement, elle accepte de renoncer à l'usufruit, à priori cela va être appliqué le jour de la vente.