Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente maison indivision

Par Coralie2705

Bonjour , voici la situation :
J'ai perdue ma maman et mon frère lorsque j'avais 7 ans , quelques années plus tard mon papa a décidé de mettre la maison dans laquelle nous habitions en vente et de faire construire une nouvelle maison dans une autre ville .
Il a donc acheté un terrain sur lequel il a fait construire une maison .
Il a décidé de me mettre en indivision avec lui sur la maison .
Aujourd'hui , 20 ans plus tard il a décidé de mettre la maison en vente (avec mon accord puis ce que je suis propriétaire avec lui , mais je n'y vit plus depuis 10 ans)
Ma question est la suivante : je n'arrive pas à savoir quelle est ma part de la maison (a combien je suis propriétaire et donc combien de part je toucherais de la vente de la maison)
Mon papa ne sait pas me répondre car cela remonte à il y'a 20 ans et il n'a rendez vous chez le notaire qu'en septembre .
Sur le mandat de vente il est inscrit ceci :
Mon papa étant propriétaire des 43/64 eme en pleine propriété et des 21/64 eme en usufruit ,
Et moi : propriétaire des 21/64 eme en pleine propriété .
Je ne comprend pas pourquoi on parle de 64 eme et pas de 100 ? Peut être car il s'agit de la parcelle de terrain qu'il avait acheté à la base ?
Merci

Par Rambotte

Vous devez avoir 21/64 en nue-propriété et non en pleine propriété, puisque c'est lui qui a l'usufruit de ces 21/64.

Les proportions doivent résulter de l'enchaînement des deux successions, celles de votre mère puis celle de votre frère, et elle peut dépendre des dispositions qu'avait pu prendre votre mère (par exemple si donation entre époux).

On a des 64èmes pour que les chiffres soient simples. Par exemple 43/64 = 67,1875 centièmes. C'est plus simple de dire 43 parts sur 64 que se traîner plein de chiffres après la virgule 67,1875 parts sur 100.

Par Rambotte

Après petits calculs, on devine qu'il y eut une donation entre époux et que votre père a choisi l'option 1/4 en PP et 3/4 en usufruit de la succession, applicable sur un bien commun, donc sur la moitié du bien (l'autre moitié restant appartenir à votre père).

Donc à l'issue de la succession de votre mère, votre père avait sur le bien entier : une moitié + un quart de l'autre moitié en PP, et le reste en usufruit, soit 5/8 PP + 3/8 U, c'est-à-dire 40/64 PP + 24/64 U. Chacun des deux enfants avait donc 12/64 NP.

Puis votre frère est décédé : ses 12/64 NP ont été répartis 3/4 pour vous (9/64 NP) et 1/4 pour votre père (3/64). Vous vous retrouvez donc avec 21/64 NP.