



## Vente habitation principale suite décès conjoint

-----  
Par Visiteur

Bonjour

Nous sommes, mon épouse et moi, mariés sous le régime de la communauté légale.

Mon épouse est âgée de 72 ans.

Nous avons 2 filles et ma cadette bénéficiera à mon

décès par testament de la quotité disponible de ma succession en nue propriété.

Après mon décès, si mon épouse opte pour l'usufruit

de ma succession, la répartition de nos biens sera

selon moi la suivante.

- La moitié en pleine propriété pour mon épouse.

- L'usufruit de l'autre moitié pour mon épouse.

- 1/3 en nue propriété pour ma fille aînée

- 2/3 en nue propriété pour ma fille cadette.

Il est probable que notre habitation principale, dont j'estime la valeur à 180000 Euros soit une trop lourde charge pour mon épouse et qu'elle doive en accord avec mes filles être vendue.

Ma question est la suivante:

Comment, dans ce contexte, sera réparti le produit de la vente.

Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Il est probable que notre habitation principale, dont j'estime la valeur à 180000 Euros soit une trop lourde charge pour mon épouse et qu'elle doive en accord avec mes filles être vendue.

Ma question est la suivante:

Comment, dans ce contexte, sera réparti le produit de la vente.

Tout dépend l'âge de votre épouse au moment de la vente de la maison. Si votre femme est âgée de moins de 81 ans au moment de la vente, la valeur de l'usufruit est égale à 3/10ème de la valeur de la maison.

Par suite, la fille cadette touchera les 2/3 des 7/10ème et votre fille aînée aura le reste.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Quelque chose m'échappe dans votre réponse.

La maison étant un bien commun à mon épouse et à moi,

il me semble qu'après mon décès, la moitié de ce bien

appartiendra à mon épouse en pleine propriété comme je l'indique dans ma question.

Ainsi, je pensais qu'en cas de vente, elle

recupèrerait tout d'abord ce qui lui appartient  
c'est à dire la moitié du produit de la vente, soit  
90000 Euros et que ce n'était que sur l'autre moitié  
soit 90000 Euros que porterait la répartition que vous indiquez.

Dans cette hypothèse on aboutirait au résultat suivant:

Pour la cadette:  $90000 \times 7/10 \times 2/3 = 42000$  Euros  
Pour l'ainée:  $90000 \times 7/10 \times 1/3 = 21000$  Euros  
Pour mon épouse:  $90000 \times 3/10 = 27000$  s'ajoutant aux 90000  
sus mentionnés soit un total de 117000 Euros.

Je suis très surpris que le calcul de la part revenant à mes filles doive comme vous l'indiquez porter sur le prix total de la maison et non sur MA SUCCESSION qui en fait ne représente que la moitié du bien.

Merci de m'éclairer sur ce point essentiel

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

a maison étant un bien commun à mon épouse et à moi,  
il me semble qu'après mon décès, la moitié de ce bien  
appartiendra à mon épouse en pleine propriété comme je l'indique dans ma question.  
Ainsi, je pensais qu'en cas de vente, elle  
recupèrerait tout d'abord ce qui lui appartient  
c'est à dire la moitié du produit de la vente, soit  
90000 Euros et que ce n'était que sur l'autre moitié  
soit 90000 Euros que porterait la répartition que vous indiquez.

En fait, on ne parle pas de la même chose. A votre décès, votre femme n'hérite pas de la pleine propriété de la moitié de la maison et l'usufruit. La moitié de la pleine propriété lui appartient du fait de la communauté légale, elle n'en hérite pas.

Votre femme détenant la moitié de la communauté légale, cette moitié se fait en valeur. A ce titre, elle bénéficie de la moitié de toute votre patrimoine: Soit si votre patrimoine commun est de 200 000 euros, elle en garde la moitié. Elle n'aura pas forcément la moitié de la maison.

Si elle obtient effectivement la moitié de la maison du fait de la communauté, et donc détient l'usufruit sur l'autre moitié alors vous avez raison: Elle touchera la moitié du prix de vente, plus la moitié de la valeur de l'usufruit calculée en fonction de son age comme dit précédemment.

vous avez donc raison, simplement on ne parlait pas exactement de la même chose.

Très cordialement.