



Usufruitier, propriétaire, vente et repartition

Par Lym

Bonjour,

Petit cas d'école mais incompréhension de notre part, peut être pourriez vous nous éclairer ?

Les faits simplifiés :

Une grand mère veuve de 92 et ses deux enfant.

Un bien immobilier avec sur le relevé de propriété fournie par la mairie en 2015 :

La grand mère : usufruitier

La fille : propriétaire

Le fils : propriétaire

Un avis du domaine pour estimation du bien de 2019 avec marqué :

Propriétaire : la fille et le fils.

Le bien est vendu 100 000 euros sans impôts sur les plus values fin 2021.

Nous pensions que la grand mère aurait 10% (usufruit après 91 ans), la fille 45% et le fils 45%.

Mais le notaire nous dit que la grand mère à 1/2 part en pleine propriété + l'usufruit et que ses enfant on respectivement 1/4 de part en nu propriété.

Ce qui donnerai une répartition à 50k +10 k=60k pour la grand mère, et 25k-5k=20k pour chacun des enfants.

Nous ne comprenons pas comment la grand mère peut avoir "1/2 part en pleine propriété" alors qu'elle est noté usufruitier sur le document de la mairie et n'est même pas mentionnée dans l'avis du domaine ?!

Quelqu'un aurait-il une explication ?

Par ESP

Bonjour

Cas classique de la confusion entre succession et propriété.

Votre calcul est le bon mais ne concerne que la moitié du bien hérité au décès du père.

Je suppose qu'ils étaient mariés sous le régime communautaire et la mère est donc restée propriétaire de sa moitié de communauté.

Par Lym

Bonjour ESP, merci pour votre réponse.

Oui je comprends le principe de cette répartition " classique".

Mais ce que je ne comprends pas c'est pourquoi le document de la mairie la mentionne comme usufruitier et non comme propriétaire, et pourquoi l'avis du domaine ne la mentionne pas du tout !

Alors qu'elle serait propriétaire de la moitié du bien..? Comment est ce possible ?

C'est d'après ces deux documents que j'ai fondé ma première répartition.. Puisqu'il n'était nul par mention de sa propriété, mais seulement de l'usufruit.

Un avis du domaine de 2012 la mentionne d'ailleurs comme propriétaire, ce qui m'a laissé penser que la propriété avait changé entre 2012 et 2015.. Est ce possible que le notaire se trompe ? Je ne comprends pas...

Par ESP

Avez vous ressorti l'acte de succession ? Ou pouvez vous entrer en relation avec l'étude notariale qui s'en est occupé à l'époque ?

D'autre part, le notaire qui s'est occupé de la vente et de la répartition détient sans doute le certificat de propriété avec origine trentenaire.