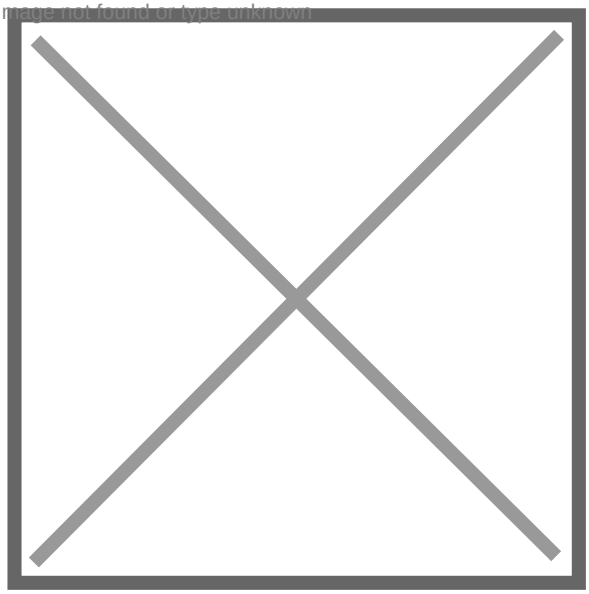
Image not found or type unknown



Vente residence secondaire

Par **lucy2b_old**, le **01/11/2007** à **12:55**

bonjour
voilà mon problème
ma mère est décèdée et mon père avait souscrit .....au dernier vivant de peur d'être spiolé par ses deux filles .

recemment il a repris contact avec nous et nous demande de lui notifier par lettre une autorisation de vendre sa résidence secondaire.
etant donné les rapports houleux que nous avons avec mon père
nous voudrions savoir ce que sont nos droits par rapport à cette résidence secondaire .
1. une agence a t-elle le droit de demander une autorisation de vente à ces filles
2.lors du compromis de vente , avons nous notre mot à dire (en cas de sous estimation du bien...)
3.la vente achevée, le notaire nous avise t-il de la vente et de la part qui nous revient ou mon père peut il s'opposer à ce que nous touchions notre part.
merci d'avance de répondre à nos interrogations .

Par **Upsilon**, le **01/11/2007** à **14:23**

Bonjour !

Concretement, la donation dite " au dernier des vivants " offre au conjoint survivant l'usufruit de la totalité de la succession.

Au jour d'aujourd'hui, votre pere est donc titulaire de l'usufruit sur la maison secondaire.

Votre soeur possède 50% de la nue propriété, et vous même êtes titulaire de l'autre 50% de la nue propriété.

Par conséquent, lors de toute opération touchant à la propriété du bien (Donc vente comprise), il faudra l'autorisation de l'usufruitier + de ou des nus propriétaires.

Dans votre cas, la vente ne pourra pas se faire sans l'accord de votre soeur et du votre. Vous avez donc le pouvoir, l'une comme l'autre, de bloquer la vente.
Vous serez de la meme maniere apte à discuter le prix de vente, puisque votre accord sur la vente en dépend.

L'agence est donc apte a vous contacter puisque la vente ne peut se faire sans vous !

Concernant le notaire, il vous enverra une procuration ou vous convoquera pour signer la vente et le compromis.

Enfin, concernant votre part, vous toucherez 50% de la nue propriété (qui équivaut à un pourcentage du prix en fonction de l'age de votre pere).

Bonne chance pour la suite, tenez nous au courant, et n'hésitez pas si vous avez la moindre quesstion.

Upsilon.

Par **lucy2b_old**, le **01/11/2007** à **21:22**

merci de votre réponse
voici d'autres questions
1.qu'entendez vous par ...l'age de mon père en l'occurence 74 ans..
2.l'agence doit -elle avoir notre accord pour le compromis (si j'ai bien compris)
3.lors de la vente chez le notaire , sommes nous présentes...
etant donné que celui ci peut très bien vendre sans passer par une agence
et dans ce cas précis à quel moment pouvons nous donné notre avis sur cette vente ?
bref notre présence chez le notaire lors de la vente est elle obligatoire..
merci d'avance

Par **Upsilon**, le **02/11/2007** à **00:11**

[citation]1.qu'entendez vous par ...l'age de mon père en l'occurence 74 ans.. [/citation]
Pour déterminer la part qui reviendra au nu propriétaire et la part qui reviendra à l'usufruitier, il existe un bareme fiscal qui fixe la valeur de l'usufruit en fonction de l'age de l'usufruitier.
En l'espece, votre pere a 74 ans. La valeur de son usufruit est de 30%.

Par conséquent :
votre pere aura 30% du prix de vente
votre soeur aura 35% du prix de vente

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

vous aurez 35 % du prix de vente

Avant de toucher ces sommes, il faudra déduire l'émolument du notaire, les frais fiscaux et surtout la plus value si votre pere possédait le bien depuis moins de 15 ans.

[citation]2.l'agence doit -elle avoir notre accord pour le compromis (si j'ai bien compris)[/citation]
Si elle fait bien son boulot oui, mais honnetement tres souvent les agences commettent des erreurs. Si malgrè tout elle venait à signer un compromis sans votre accord, vous ne seriez en aucun cas dans l'obligation de signer la vente définitive. Dans ce cas, la maison ne pourra pas être vendue.

[citation]3.lors de la vente chez le notaire , sommes nous présentes...
etant donné que celui ci peut très bien vendre sans passer par une agence
et dans ce cas précis à quel moment pouvons nous donné notre avis sur cette vente ?
[/citation]

Même si la vente ne passe pas par une agence, le notaire devra vous contacter avant d'entreprendre une quelconque vente. Rien ne pourra se faire sans que vous soyez prévenu, et que votre accord soit requis.

Cordialement,

Upsilon.

Par **lucy2b_old**, le **02/11/2007** à **14:20**

avant tout merci d'avance de toutes vos réponses antérieures

lors de cette vente ,ma soeur et moi même avons nous notre part de la vente immédiatement disponible ou peut elle etre bloquée par la volonté de notre père sur un compte .
bref a t-il le pouvoir de bloquer ces sommes qui nous reviennent.
(pour info mon père a fait une donation au dernier vivant ... au cas ou cela aurait son importance dans la transaction)

sur une situation donné de la transaction en l'occurence
un bien équivalent environ à 130 000 euros (residence secondaire)
pourriez vous succintement nous préciser les versements au notaire et
autres fiscaux...

cette maison a été acheté par mes parents depuis un peu plus de 15 ans ..

par avance merci de vos précieuses réponses

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **lucy2b_old**, le **06/11/2007** à **23:33**

PAS DE REPONSE MAIS ...
JE VOUS REMERCIE DE VOS CONSEILS ANTERIEURS ...

ET JE VAIS EN PROFITER POUR PAR PARLER DE VOTRE SITE A MON ENTOURAGE ...NUL DOUTE QU'IL INTERRESSERA A JUSTE TITRE DES TAS DE PERSONNES POUR QUI LE DROIT EST .....CONFUS ET VOUS LE RENDEZ CLAIR .MERCI

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés