



vente d'une maison en indivision avec usufruit

Par **mamica**, le **05/04/2009** à **19:31**

bonjour,

Notre belle-mère, propriétaire par moitié d'une maison dont elle a l'autre moitié en usufruit (mon frère et moi étant nus-proprétaires de cette moitié) désire vendre la maison et nous sommes d'accord.

Toutefois, âgée elle ne peut faire elle-même les démarches de vente auprès d'agence ni de faire des annonces internet ou autres et sa fille qui l'aidait jusqu'à ce jour, est gravement malade et ne peut plus le faire pour elle.

Quelles sont nos possibilités à mon frère et à moi d'effectuer ces démarches nous-mêmes ? Avons-nous le droit de contacter des agences, de mettre des annonces, etc. et qui doit assumer les frais de ces démarches ? Qui doit payer les frais inhérents aux certificats de conformité : plomb, électricité, etc. ?

Par ailleurs, personne de sa famille(à par le ménage) ne veut assurer l'entretien de la maison alors qu'en tant qu'usufruitière elle doit en assurer la charge. Que devons-nous faire et que pouvons-nous faire ? Merci par avance de votre réponse. Mamica

Par **ardendu56**, le **05/04/2009** à **19:52**

Mamica, bonsoir

Concernant, la maison, les réparations d'entretien, les frais pour la vente, ils en reviennent au propriétaire, donc votre belle-mère.

Les grosses réparations étant à la charge du nu-proprétaire.

Rien ne vous empêche de prendre les renseignements, de contacter des agences, de mettre des annonces...

Renseignez-vous auprès d'un notaire pour l'estimation de la maison, le notaire est un bon conseiller.

Quels sont les droits de l'usufruitier ?

Il s'agit du droit :

- d'usage et d'habitation,
- de percevoir les fruits du bien, objet de l'usufruit : récoltes (fruits naturels), intérêts d'une

somme d'argent, loyers, arrérages d'une rente viagère (fruits civils).

- de se servir de la chose à charge de la rendre en fin d'usufruit en même quantité et qualité en respectant l'usage auquel la chose est destinée ;
- de donner à bail son droit d'usufruit, de le vendre ou le céder à titre gratuit ;
- de louer le bien, objet de l'usufruit (il convient de préciser qu'en matière de bail rural et de bail d'immeuble à usage industriel, commercial et artisanal, ce droit est soumis à l'accord du nu-propiétaire. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte) - de jouissance du droit de servitude, de passage.

L'usufruitier doit donner son autorisation pour vendre le bien sujet à usufruit, et le nu-propiétaire ne peut nuire aux droits de l'usufruitier.

Les obligations de l'usufruitier ?

- Il prend la chose en l'état après avoir fait dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles en présence du nu-propiétaire.
- A la fin de l'usufruit, il ne peut réclamer aucune indemnité pour amélioration du bien.
- Il est tenu aux réparations d'entretien (qui peuvent être assimilées aux réparations locatives dans le cadre d'un contrat de bail), les grosses réparations étant à la charge du nu-propiétaire.
- Il est tenu des charges liées à la possession (qui peuvent être assimilées aux charges locatives). Ce peut être par exemple le paiement de la taxe d'habitation.

Sachez que l'usufruit ne prend fin que :

- par la mort de l'usufruitier,
- par l'expiration du délai de l'usufruit s'il y a un terme convenu,
- par l'achat de la nue-propiété,
- par le non-usage pendant 30 ans,
- par la perte totale de la chose.

J'espère avoir répondu à vos questions. Bien à vous.