



Droits de l'usufruitier suite à la vente du bien donné

Par **Lagouarde Guy**, le **27/12/2016** à **17:18**

Voici l'exposition des faits dans l'ordre chronologique.

En 1997 mes parents m'ont fait donation de leur maison devant un notaire.

En 2001 ma mère décède de maladie

Mon père resté seul, en 2010 a souhaité se retirer dans une maison de retraite, et a voulu vendre la maison. C'est lui d'ailleurs qui à fait les démarches auprès des agences immobilières.

La vente a été réalisée le 29/10/2010 pour la somme 173000€. A ce moment là le notaire après avoir fait le calcul par rapport à l'âge de mon père (né le 28/03/1928) pour déterminer sa part, et aussi pour calculer l'impôt qui devait être prélevé sur la mienne, nous a fait un chèque global de 170862€.

Mon père a demandé que la somme totale de la vente soit placée de manière à en toucher les intérêts produits comme usufruitier. Ce fut fait le 30/11/2010 sur un compte « Cachemire » de la CNP. Finalement après déduction des frais d'entré c'est la somme de 170007€ qui fut placée.

Depuis avec pas mal de déboires avec la CNP pour toucher les intérêts de façon régulière, mon père décide que cet arrangement ne lui convient pas et a sa demande nous mettons fin à ce compte « Cachemire » par son rachat total. En date du 01/05/2013 nous avons donc sur le compte commun la somme de 171257.51€

Me souvenant du calcul de part qu'avait fait le notaire au moment de la vente, (je précise que je ne suis pas en possession de l'acte de vente, mais uniquement d'une attestation) soit 20% pour mon père et le reste pour moi, nous avons réparti la somme de la manière suivante.

1257.51€ d'intérêts produits pour mon père et ensuite 20% de 170000€ soit 34600€. Donc c'est 35257.51€ que mon père à reçu sur ses comptes.

Pour moi le reste soit 136000€.

Nous en sommes restés là jusqu'à aujourd'hui, ou mon père dit que nous l'avons spolié de son usufruit, et pour lui il n'était pas question de part au moment de la donation. Donc il se sent lésé.

Au vu de se récit je voudrais avoir un avis neutre sur les droits de mon père et sur les miens (fils unique). Aujourd'hui faut-il que je donne une pension supplémentaire à mon père, et sur qu'elle base de calcul ?

Par **youris**, le **27/12/2016** à **17:44**

bonjour,

il faudrait savoir les termes exactes de la donation mais il est probable que vos parents vous ont fait donation de la nue propriété de la maison et qu'ils ont conservé seulement l'usufruit de la maison.

mais comme souvent les gens signent des actes chez le notaire sans savoir et sans vouloir savoir ce qu'ils ont signé.

si votre père était seul usufruitier de ce bien, il avait seulement le droit d'utiliser ce bien et d'en percevoir les fruits éventuels mais il n'en était plus propriétaire et n'avait pas le pouvoir de disposer du bien.

pour répondre précisément à votre question, il faudrait retrouver l'acte de donation mais il semble que votre père ne connaisse pas les droits de l'usufruitier et ceux du nu propriétaire.

salutations

Par **Visiteur**, le **27/12/2016** à **19:00**

Bsr,

L'usufruitier ne peut vendre sans votre accord, vous l'avez donc donné ?

La répartition faite par le notaire ne semble pas contestable, car c'est ainsi qu'est réparti le fruit d'une vente de bien demembré, SAUF si les 2 conviennent que le fruit sera conservé et placé. Ce qui a été fait apparemment...

Ensuite la répartition faite au moment du retrait respecte le droit et n'est pas contestable.