



terrains a vendre A SANS LA MAISON

Par **murie**, le **29/01/2009** à **12:12**

une impasse car ma famille ne VEULE PAS ME DONNER infOrmation sur des personnes qui serait susceptible d'acheter un terrain perE décédé ma mere a l'usufruit de la maison plus terrains .

Par **ardendu56**, le **29/01/2009** à **20:55**

votre mère a l'usufruit donc elle dispose de la totalité de ces biens jusqu'à son décès.

Définition :

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété, à charge d'en assurer sa conservation.

Dans le cas de votre mère :

- * le droit d'habitation d'un immeuble,
- * la perception des intérêts d'une somme d'argent (exemple: si elle loue les terres...)
- * la récolte d'arbres fruitiers ou d'un terrain agricole.

Le droit de propriété est ainsi divisé en deux :

- * la nue-propriété entre les mains du propriétaire,
- * l'usufruit au bénéfice de l'usufruitier.

Textes de référence

- * Code civil Articles 382, 578 à 624 et 767

1- Dans quels cas peut-on être usufruitier ?

En vertu de la loi :

- * les droits successoraux du conjoint survivant en usufruit en présence de descendants, frères, sœurs, neveux, ascendants...

En fonction d'un contrat : il s'agit de la vente d'un droit d'usufruit ou de la donation d'un usufruit.

2- Quels sont les droits de votre mère en tant 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). Il y a perception des fruits proportionnellement à la durée de l'usufruit.
- * 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.

A noter : 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.

3- Quelles sont les obligations de l'usufruitier (votre mère) ?

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.

Information 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 vous avoir aidé.

Par **murie**, le **31/01/2009** à **13:00**

merci pour cette réponse mais il y a un terrain et une maison et c'est sur ce terrain (450m²) que l'on me demande de vendre une partie
le problème c'est que je n'ai jamais eu de documents concernant le prix et le nom des personnes (ma famille m'a toujours mis à l'écart notamment du décès de mon père adoptif.

je n'ai jamais signé l'acte de succession car JE N'AI PAS CONFIANCE SUR CES DEMANDES

J'AI DEMANDÉ À LA MAIRIE SI IL Y AVAIT UN DROIT DE CONSTRUIRE SUR CETTE PARCELLE DE TERRAIN QUI SEMBLE BIEN PETITE;
JE N'AI PAS CONFIANCE SUR CE NOTAIRE CAR IL SE CONNAISSENT AVEC MA FAMILLE 5 PETIT VILLAGE°

ONT-ILS LE DROIT DE REFUSER DE ME DONNER LE PRIX ET LE NOM DES PERSONNES SUR CETTE SOI DISANT VENTE SI JE N'AI PAS SIGNÉ L'ACTE
MERCI CORDIALEMENT

Par **ardendu56**, le **31/01/2009** à **17:22**

Terre et terrain sont à votre mère ; elle est l'usufruitière, donc personne n'a le droit de vendre sauf votre mère.

De plus, votre mère a tous les droits devant le notaire : savoir ce qui se passe concernant ses biens, lui demander des comptes quand elle le souhaite et demander à ce monsieur de VOUS tenir au courant, de VOUS expliquer tout ce qui concerne ses biens.

Dites-leurs bien, que vous n'avez pas le droit de vendre les biens de votre mère.

Ne signez rien.

Bien à vous.

Par **murie**, le **31/01/2009** à **17:45**

JE CROIS QUE J'AI MAL FORMULER MA QUESTION

c'est ma mère qui refuse de me donner les infos car elle veut vendre une partie DU TERRAIN ainsi que mes deux sœurs. et moi je demande des preuves prix etc et comme je ne signe pas ma mère et ma famille ne peuvent pas vendre. mais

je veux savoir le prix de la vente du terrain AVANT TOUTE TRANSACTION ONT-ILS LE DROIT DE REFUSER DE ME DONNER DES INFOS???

MERCI

Par **ardendu56**, le **31/01/2009** à **18:00**

Etes-vous héritière de votre père ? Si c'est le cas plus que des infos, ils doivent tout vous dire...

Par **murie**, le **31/01/2009** à **18:45**

OUI JE SUIS HERITIÈRE ET D'AILLEURS LE NOTAIRE TRAINE J'AI UN AUTRE NOTAIRE

MAIS VOUS SAVEZ J'AI PAS ASSEZ D'ARGENT POUR FAIRE CHOIR LES FONCTIONS DU NOTAIRE DE MA FAMILLE

DE PLUS ELLE EST PRÉSIDENTE DU DÉPARTEMENT ALORS JE FAIS EN SORTE QUE L'ON RÉPONDE À MES COURRIERS POUR RÉPONDRE

ILS ME FONT DU CHANTAGE C'EST À DIRE JE SIGNE ET IL ME DIRONS ALORS ÇA BLOQUE À BIENTÔT

Par **ardendu56**, le **31/01/2009** à **19:07**

Si vous signez, bien sûr, vous saurez tout mais vos droits seront perdus.

Je vous conseille de vous faire assister d'un avocat. Si vous avez peu de moyen, l'aide juridique vous sera acquise. Si vous avez une assurance habitation, vérifiez si vous avez "l'assistance Juridique", un avocat vous serait proposé.

Vous ne donnez pas assez de renseignement puisque vous ne les avez pas.

Quelle est votre part dans l'héritage ? Avez-vous la maison, le terrain, la nue-propriété ?

L'usufruitier, a des droits et des obligations !

Le droit de propriété confère à son titulaire deux prérogatives : d'une part, l'usufruit, qui lui permet d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus ; d'autre part, la nue-propriété, qui l'autorise à "disposer" de cet objet, c'est-à-dire le vendre, le donner, voire le détruire.

Dans certaines situations, ces deux éléments sont attribués à deux personnes différentes. L'"usufruitier" récupère le droit d'user du bien et de profiter de ses revenus. Le "nu-propriétaire" acquiert le droit d'en disposer.

"Concrètement, le premier a la propriété utile du bien, le second n'ayant sur lui qu'un droit désincarné", résume Me Hubert Emmanuel Flusin, notaire à Paris. Si l'usufruitier dispose donc d'un champ d'action plus large, il ne doit pas pour autant compromettre les droits du nu-propriétaire...

En pratique, les droits de l'usufruitier sont donc très proches de ceux du propriétaire, à la différence près qu'il ne peut décider de la vente du bien, cette prérogative appartenant au nu-propriétaire. Il a simplement la faculté de céder ce qu'il possède, c'est-à-dire l'usufruit.

Je ne peux vous aider sans plus d'information. Si vous pouvez en dire plus...