



Usufruitier veut vendre pour se racheter un bien

Par **kwarn**, le **21/07/2020** à **19:10**

Bonjour,

Suite au décès de mon père en décembre 2019, ma mère nous a demandé à ma soeur et à moi, d'accepter qu'elle soit usufruitière à 100 %, ce que nous avons accepté. Comme elle était mariée sous le régime de la communauté de biens, un notaire nous a dit que c'était automatique et qu'il n'y avait rien à faire mais entre temps, ma mère souhaite vendre.

J'ai donné mon accord de principe par écrit si, et seulement si, au moment de la vente, elle a un compromis de vente signé pour l'achat de sa prochaine maison car elle m'a fait part d'une idée bizarre de vendre la maison pour finir ses jours dans une communauté religieuse.

Que se passe-t'il au niveau des droits de chacuns ? Ma mère reste usufruitière du prochain bien ? ou en est-elle pleinement propriétaire ? Si oui est-il possible de transférer la ventilation des droits de chacuns dans la future acquisition pour éviter une revente dans la foulée ?

Merci de vos lumières.

Cordialement.

Par **Visiteur**, le **21/07/2020** à **22:38**

Bonjour

Si vous donnez votre accord, l'usufruitière percevra la valeur de son usufruit sauf décision autre et unanime.

Par exemple 30% si elle a plus de 71 ans. 20% si plus de 81 ans.
Vous recevrez le différence.

Par **janus2fr**, le **22/07/2020** à **07:28**

[quote]

Que se passe t'il au niveau des droits de chacuns ? ma mère reste usufruitière du prochain

bien ? ou en est-elle pleinement propriétaire ? Si oui est-il possible de transférer la ventilation des droits de chacun dans la future acquisition pour éviter une revente dans la foulée ?

[/quote]

Bonjour,

Il existe plusieurs possibilités en cas de vente d'un bien démembré.

- Chacun reçoit sa part du produit de la vente, le calcul pouvant être fait de plusieurs façon, soit en fonction du barème fiscal, soit selon la méthode économique.

- Le produit de la vente est laissé entièrement à l'usufruitier sous forme d'un quasi-usufruit.

- Le produit de la vente est réinvesti dans l'acquisition d'un nouveau bien avec le même démembrement (on parle de remploi du prix de vente avec report du démembrement).

Par **kwarn**, le **22/07/2020 à 08:54**

Merci beaucoup de vos retours.

Par **kwarn**, le **05/08/2020 à 12:31**

Bonjour Je reviens vers vous concernant mon affaire.

Dans le cas où on ne s'entends pas sur une des possibilités que vous évoquez et que je suis le seul à être contre (pour le moment, il semblerait qu'ils veulent un quasi-usufruit) :

1-puis-je les bloquer ? (ma mère et ma soeur penche vers le quasi usufruit, moi pour le remploi avec report du démembrement) ou il y a t'il la règle des 2/3 qui rentre en compte? .

2-Dans le cas d'un quasi-usufruit, ma mère peur reventiler l'argent comme elle le souhaite ? c'est bien ça ? Et même revoir les part de chacun via un testament ?

3-Pour le moment, rien n'est lancé. Dois-je envoyer un courrier, un mail avec accusé réception de ma demande au notaire de ma mère ?

4-Dois-je en prendre un autre pour protéger mes intérêts ? Dans ce cas, dois-je payer la moitié des honoraires dues à la succession ou uniquement son intervention pour m'aider ?

En vous remerciant de votre aide.

Par **Visiteur**, le **05/08/2020 à 14:08**

Bonjour

S'il y a quasi usufruit, on peut se protéger en y ajoutant une convention comportant créance. Cette créance du patrimoine du défunt au profit du nu-propriétaire est nommée créance de restitution.

Par **kwarn**, le **10/08/2020 à 10:13**

Bonjour,

Bien que la réponse précédente a répondu aux questions 1 et 2 posées (et j'en remercie encore vivement ESP), quelqu'un peut-il me répondre sur ces 2 dernières questions :

3-Pour le moment, rien n'est lancé. Dois-je envoyer un courrier, un mail avec accusé réception de ma demande au notaire de ma mère ?

4-Dois-je en prendre un autre pour protéger mes intérêts ? Dans ce cas, dois-je payer la moitié des honoraires dues à la succession ou uniquement son intervention pour m'aider ?

En vous remerciant de votre aide.

Par **Visiteur**, le **12/08/2020 à 10:36**

Cela dépend de ce que vous souhaitez exprimer dans votre courrier ?

Par **kwarn**, le **31/08/2020 à 06:59**

Bonjour,

je souhaite envoyer un courrier qui indique que j'autorise la vente de son bien uniquement pour un emploi de son prix de vente avec report du démembrement sur le futur bien à acheter.

je comptais le faire en accusé réception, en me faisant un double manuscrit et en notifiant que la lettre a été écrite en 2 exemplaires originaux.

Est-ce correct ?

Très cordialement