



Vente immobilière usufruit

Par **sachalev**, le **20/03/2021** à **18:59**

Bonjour,

Notre mère bénéficie de l'usufruit de sa maison suite au décès de notre père, et nous ses enfants sommes donc les nus-proprétaires.

Ma mère a signé un compromis de vente il y a quelques semaines.

Ma 1ère question : pouvons-nous annuler ce compromis de vente étant donné que nous n'avons pas été concertés au préalable ? (sans qu'il y ait de poursuites judiciaires de l'acheteur ensuite ; je sais que le vendeur ne peut pas a priori se rétracter suite à la signature d'un compromis et que l'acheteur peut entamer des poursuites et réclamer des dommages et intérêts).

Ma 2ème question : si la vente aboutit, et que nous souhaitons que l'intégralité de la somme de la vente de la maison reviennent à notre mère, devons-nous effectuer des démarches particulières ? ou cela va de soi ?

D'avance merci de votre retour, cette situation est très stressante...

Cordialement

Par **youris**, le **20/03/2021** à **20:01**

bonjour,

n'ayant pas la totalité de la propriété de la maison, votre mère ne pouvait pas mettre ce bien en vente et encore moins signé le compromis de vente, sans avoir un mandat des autres propriétaires.

vous n'avez pas à annuler un acte qui n'est pas valable puisque signé sans l'accord des propriétaires.

si votre mère est passée par une agence immobilière, l'agence a commis une faute en s'assurant pas que votre mère n'était la seule propriétaire.

pour moi, le compromis n'étant pas signé par tous les propriétaires indivis, n'a aucune valeur.

le vendeur, certes ne peut pas se rétracter mais il manque la signature des autres propriétaires.

en l'état, la vente ne peut pas aboutir.

vosre mère a fait preuve de légèreté en voulant un bien dont elle n'avait la totalité de la propriété.

l'acquéreur évincé pourrait exiger réparation de son préjudice.

salutations

Par **Visiteur**, le **20/03/2021** à **20:01**

Bonsoir,

Dans ce démembrement, votre mère étant usufruitière, elle ne dispose que de la jouissance du bien.

Seuls les nu-propriétaires peuvent décider de la vente du bien. Dans le cas d'une vente, il faut indemniser l'usufruitière pour sa perte d'usufruit en fonction de son âge.

Puisque vous vous opposez à cette vente, si un notaire a déjà été mandaté pour la vente, prenez contact avec son étude et signifiez par écrit (commencez par un mail) qu'en tant que nu-propriétaire, vous n'avez pas été consulté et que vous ne souhaitez pas vendre. Que l'autre (ou les autres) nu-propriétaire(s) concerné(s) fasse(nt) la même chose.

Le notaire ne validera pas une vente viciée qui pourrait se retourner contre lui.

Si vous n'obtenez pas de réponses aux mails envoyés à l'étude dans un délai raisonnable, envoyez une LRAR au notaire.

Cordialement,

Phiphi

Par **Visiteur**, le **20/03/2021** à **20:02**

posté en même temps que Youris lol

Par **Visiteur**, le **20/03/2021** à **20:10**

Si vous pouvez prouver que votre mère est mentalement instable (rapport médical, tutelle etc...), ce sera peut-être une option à faire valoir à l'acheteur en faisant sous-entendre qu'en cas de recours de sa part en indemnisation, il n'obtiendra pas gain de cause auprès de votre mère.

Il pourra quand-même poursuivre l'agent immobilier pour sa "légèreté" professionnelle.

Cordialement,

Phiphi

Par **sachalev**, le **31/03/2021** à **18:58**

Bonjour à tous,

Un grand merci à tous pour vos réponses, je viens d'en prendre connaissance (je n'ai pas reçu les notifications).

L'agent immobilier tente de se rattraper et souhaite nous envoyer le compromis rapidement pour que nous signons à notre tour...

Un notaire a déjà été saisi pour établir l'acte de vente mais pour le moment nous n'avons pas eu de nouvelles de sa part.

Le compromis de vente prévoit un montant de 10% à verser à l'acquéreur si annulation, mais étant donné que celui-ci n'est pas valable vu que nous ne l'avons pas signé, la question est celle que vous soulevez, si cette somme sera tout de même à verser ou non... ?!

L'idée d'appeler le notaire chargé de la vente serait sûrement la bonne chose à faire, j'ai juste peur qu'il contacte l'acquéreur et que ça se complique...

Encore merci ! cette situation m'angoisse énormément...

Bonne soirée à tous

Par **youris**, le **31/03/2021** à **20:07**

bonjour,

vous répondez à l'agent immobilier que votre mère n'ayant seulement usufruitière, elle n'avait pas le pouvoir de mettre en vente ce bien et qu'il a commis une faute en acceptant ce mandat sans vérifier qui était propriétaire du bien.

vous n'avez donc obligation de signer ou de payer quoique ce soit à l'agent immobilier ou au notaire.

il appartient à l'agent immobilier de débrouiller cette situation provoquée par son incompétence.

salutations