



Vente de maison avant décès - mère en foyer logement

Par **LE SERREC ISABELLE**, le **12/12/2016 à 16:29**

Bonjour,

Nous avons dû mon frère et moi, placer notre mère en foyer logement début 2016 (maladie d'Alzheimer). Sa maison est à présent vide. Elle est usufruitière et nous avons la nue-propriété de ce bien. Mon frère souhaiterait la vendre car elle risque de s'abîmer. Je ne viens que quelques semaines par an (elle est en Bretagne et j'habite en région parisienne). Est-ce possible et sous quelles conditions ? J'ai toujours souhaité la conserver mais n'ai pas les moyens financiers actuellement (chômage). De la même façon, mon frère souhaite faire un état des comptes de ma mère (sa retraite actuelle suffit pour payer le foyer logement), mais elle a d'autres comptes titres et autres liquidités. Il me dit que nous sommes les propriétaires et qu'il aurait besoin maintenant de cette 'manne financière'. Je suis sûre qu'il a tort et que ce n'est pas si simple !!! D'autre part, notre mère nous a fait une donation partage de 30 000€ chacun en 2012. Je pense que cette possibilité ne peut se renouveler que tous les 10 ou 15 ans ?

Enfin, c'est un peu délicat de discuter avec mon frère. Je lui propose de louer la maison....(si c'est possible bien sûr) mais je crains qu'il ne souhaite avec l'argent immédiatement ...avant le décès de notre mère...

Merci beaucoup par avance pour votre conseil.

Très cordialement

I. Le Serrec

Par **Visiteur**, le **12/12/2016 à 21:17**

Bsr,

Il n'est pas possible de vendre sans l'accord de l'usufruitière, qui a droit à une partie. Celle-ci étant incapable, le juge peut statuer.

Je pense qu'il serait préférable de lancer une procédure de demande de mise sous tutelle.

Par **avocat en ligne**, le **21/12/2016 à 09:55**

Bonjour,

Concernant la vente du bien en usufruit, sur lequel vous avez votre frère et vous la nue-propriété : il vous est possible de vendre votre propre droit c'est à dire la nue propriété ainsi l'acquéreur deviendra le nouveau nu propriétaire et votre mère (l'usufruitière) gardera la jouissance du bien. Pour cela, vous n'avez pas besoin de l'accord de l'usufruitière. Ainsi pour procéder à la vente entière du bien à un seul acquéreur, nu propriétaire et usufruitier doivent vendre leurs droits respectifs et chacun obtiendra une partie du prix de la vente du bien. Quant à la question sur l'état des comptes de votre mère : cela n'est pas possible de votre propre chef à moins de demander la mise sous tutelle de votre mère auprès du juge.

Quant à la donation partagée : le délai de 10-15 ans est lié à l'attribution d'avantages fiscaux lors d'une donation simple ou partagée.

Quant à la location du bien en usufruit, ce dernier ne peut être loué que par l'usufruitière, sans l'accord du nu propriétaire.

J'espère avoir répondu à vos questions, n'hésitez pas à solliciter l'aide d'un conseiller juridique via <http://www.xxxxxx>

Par **Limousine**, le **01/06/2019 à 16:49**

Bonjour

Ma Mère a un bien propre qui a été occupé par un frère fermier , décédé il y a 14 ans

Frère Qui avait fait donation du bien à sa sœur

La valeur correspondait à ce qui se vendait ds le coin

Quelques améliorations ont été apportées qui vont améliorer le bien et majorer son prix

Il y'a Deux héritiers dont un veut l'obliger l'autre à acheter le bien du vivant de la propriétaire et régler la plus value

Ce mode de faire n'exclut il pas le bien de la succession...

Ds l'hypothèse où il est acheté au prix du marché

Est ce au notaire d'en estimer la valeur ou une agence immobilière est elle reconnue compétente?

Une donation partage est elle la solution?

Par **Visiteur**, le **01/06/2019 à 17:32**

Bonjour

Que ce soit vous, une agence où le notaire, la valeur doit correspondre au prix du marché.

C'est au vendeur qu'il revient de payer la plus value.

Peut être pouvez vous vous faire une idée du prix grâce à ce site.

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>