



Usufruit et nue propriétaire

Par **Grafield**, le **17/02/2021** à **17:59**

Bonjour,

Ma mère est décédée laissant son second époux usufruitier de la maison et moi, son fils, nue propriétaire. Nous nous posons plusieurs questions à ce sujet :

L'usufruitier souhaite partir de la maison alors que je ne l'y oblige pas. Parallèlement, moi, le seul nue propriétaire, je ne souhaitant pas vendre la maison mais je ne peux pas acheté la part de l'usufruit proportionnelle à son âge. Je ne possède pas le capitale financier. Peut-il y avoir des poursuites à mon encontre sachant que l'usufruitier réclamera sa part pour son départ et que je possède pas l'argent et ne souhaite pas vendre la maison.

L'usufruitier a-t-il obligation de garder l'usufruit jusqu'à sa mort en habitant dedans ou en le louant ?

Dans ce cas peut-il faire sous juriste/notaire un certificat stipulant qu'il renonce à sa part de l'usufruit à son sortir ? Dans ce cas, je récupère la pleine propriété de la maison ?

Merci à la personne qui me répondra d'avoir pris le temps de me répondre.

Cordialement,

Par **youris**, le **17/02/2021** à **18:28**

bonjour,

il s'agit sans doute d'un usufruit à titre viager.

l'usufruit est le droit d'utiliser une chose dont une autre personne est propriétaire et d'en percevoir les fruits.

l'usufruitier peut cesser d'occuper le bien mais il peut le louer.

l'usufruitier peut également vous faire donation de son usufruit

l'usufruitier qui quitte le bien, ne peut pas contraindre le nu-propriétaire, à acheter son usufruit.

salutations

Par **john12**, le **17/02/2021** à **18:53**

Bonsoir Grafield,

L'usufruitier a la jouissance viagère de la maison. Il peut donc l'occuper ou la louer, mais il ne peut pas vous contraindre à acheter son droit. Il peut vous le proposer, mais vous n'êtes pas obligé de répondre favorablement à sa demande.

Il peut aussi renoncer gratuitement à son usufruit et de fait vous transmettre la pleine propriété immobilière. Un acte notarié est nécessaire pour constater le transfert de propriété qui sera publié à la conservation des hypothèques. En pareil cas, la difficulté réside dans le traitement fiscal de l'opération. Si l'opération est analysée en une donation, dans la mesure où l'intention libérale est établie par l'administration, les droits de mutation à titre gratuit (donation) seraient dus, ce qui est le cas le plus fréquent. En l'absence de lien de parenté avec l'usufruitier, des droits de 60% seraient exigibles.

Par contre, si la renonciation à l'usufruit est effectuée unilatéralement, sans intention libérale, à seule fin d'éviter d'avoir à supporter des charges foncières trop importantes, eu égard au rendement de l'immeuble, on dit qu'il s'agit d'une renonciation purement extinctive ou abdicative qui n'est soumise qu'à un droit fixe de 125 €.

La qualification de l'opération ne peut résulter que d'une analyse fine de la situation qui pourrait être faite par un notaire.

Cdt