



Dedommagement suite vente immeuble en usufruit

Par **NickR**, le **15/03/2011** à **22:19**

Ma mere vit en maison de retraite. Elle possede une maison qui m'a ete attribuee au titre de la succession definie entre ma soeur et moi-meme. Cette maison n'est pas aux normes, et ma mere la loue a ma cousine, pour une somme de 500 Eur/mois. Elle recoit egalement de ma soeur une "commission en nature" de 200 Eur/mois.

Je souhaite vendre la maison et accepte evidemment de dedommager ma mere de la somme de 500 Eur/mois qu'elle touche aujourd'hui pour la location. Ma mere refuse de signer la vente sans la garantie de recevoir une somme de 1000 Eur.

- 1) Quelle est la validite "fiscale" de cette "commission en nature" ?
- 2) Comment determine-t-on le juste montant du versement a effectuer a ma mere ? Est-ce sur la base des revenus locatifs de cet immeuble (donc les 500 Eur/mois) ou sur une autre base qu'il me semble difficile a etablir puisque la maison n'est pas aux normes.

Merci de vos commentaires

Par **Domil**, le **16/03/2011** à **01:23**

Si votre mère a l'usufruit, il faut qu'elle accepte la vente, elle a le droit de refuser, donc il faut négocier avec elle.

Apparemment, elle exige une rente viagère de 1000 euros par mois à la place de la valeur de l'usufruit (capital). A vous de voir à quel point vous voulez vendre et donc ce que vous êtes prêt à "lacher". Vous pouvez refuser ses conditions et donc ne pas vendre.

Sachez aussi que la cousine a un bail (si location vide) de 3 ans et que vous n'avez pas le droit de la virer ainsi. Donc vous risquez de devoir vendre "occupé" avec un prix inférieur à la valeur de la maison

[citation]Elle recoit egalement de ma soeur une "commission en nature" de 200 Eur/mois.
[/citation]commission sur quoi ? en échange de quoi ?

Par **NickR**, le **17/03/2011** à **06:29**

Merci de votre reponse.

Outre la negociation avec ma mere qui risque de s'averer "difficile", n'y a-t-il aucune base legale pour determiner le montant de la rente ? Meme si au final, il reviendra a ma mere de choisir de signer ou pas, je voudrais pouvoir m'entendre sur un montant juste.

Lapsus de ma part, les 200 Eur sont verses en nature par ma cousine en "complement" des virements mensuels pour le loyer. Ce genre de pratique est-elle legale ou est-ce tout simplement un moyen de soustraire une partie des revenus de la declaration fiscale ?

Ma cousine est prete a quitter la maison, pas de probleme de ce cote.

Salutations

Par **Domil**, le **17/03/2011** à **14:22**

[citation]Outre la negociation avec ma mere qui risque de s'averer "difficile", n'y a-t-il aucune base legale pour determiner le montant de la rente ?[/citation] non. Vu que vous ne pouvez obliger votre mère à renoncer à l'usufruit, même un juge ne pourra pas se prononcer sur la valeur de l'usufruit.

[citation]est-ce tout simplement un moyen de soustraire une partie des revenus de la declaration fiscale ? [/citation] oui, évidemment