



Montant usifruit lors de la vente

Par **ericstephanie**, le **10/03/2009** à **11:53**

Madame, Monsieur,

En décembre 2007 après une longue discussion avec mes parents, nous sommes tombés d'accord sur le fait de vendre notre maison (située à Dijon) dont j'ai reçu la nue-propriété (je suis fils unique) en donation de ma mère, qu'elle a elle-même reçue, le même jour de sa mère lorsqu'elle était encore en vie (je suis nu-propiétaire et ma mère est usufuitière).

Suite à cette discussion, j'ai reçu dès le 3 janvier 2008, le courrier d'un notaire m'indiquant que mes parents voulaient non seulement vendre la maison mais surtout récupérer leur part d'usufruit. En 2000, à l'époque de la donation, ma mère ne m'a pas donné l'usufruit car cela aurait coûté trop cher en impôts...

En 2000, ce même notaire avait estimé cette maison de ville de 50 m² où rien n'était aux normes, à 120 000 €. Aujourd'hui, après 9 ans de longs et lourds travaux (cave creusée, reprise de charpente, changement des tuiles, plomberie et chaudière neuves, installation électrique neuve, fenêtres PVC double vitrage, volets roulants électriques, 1er étage aménagé (= 100m² habitables), portes et escalier en hêtre, cuisine aménagée en chêne et granite...) j'ai demandé à ce notaire par écrit, de bien vouloir me donner le pourcentage de l'usufruit que je devrai reverser à mes parents au moment de la vente.

Après plusieurs semaines sans réponse et d'appels téléphoniques infructueux, j'ai décidé de prendre un avocat pour m'aider dans cette démarche... Après plusieurs courriers de l'avocat au notaire, je suis toujours sans réponse... En août 2008, j'ai essayé une fois de plus de l'avoir au téléphone, et là il a bien voulu me parler pour m'annoncer que la valeur de l'usufruit correspondait à 50% de la valeur actuelle de la maison !!! (bizarrement, je n'ai jamais eu la preuve de ses bonnes paroles par courrier !).

J'ai investi plus de 80 000 € de travaux (sans compter les intérêts bancaires), qui ont bien sûr donnés une plus-value à la maison. Aujourd'hui cette maison est estimée à 270 000 €, si je me base sur la dernière réponse "orale" du notaire, cela voudrait donc dire que je devrais reverser 135 000 € d'usufruit à ma mère !!! Sans compter que dans l'acte de donation initial rédigé pr le notaire en 2000, il est écrit que ma mère est nue-propiétaire à 30 % ! Alors pourquoi nous dit-il qu'il est de 50 % ! De plus, après entretien avec mon avocat, il s'avère que l'acte sur lequel était inscrit les 30 % était faut, puisque la maison ne venait pas d'un héritage mais d'une donation et en prenant les barèmes avant la réforme fiscale de 2000, ma mère ne devrait percevoir que 20 % de l'usufruit !...

Aujourd'hui cela fait donc un an que ça dure, grâce à lui, nous ne pouvons plus vendre la maison au même prix puisque l'immobilier a baissé, nous ne pouvons plus emprunter la

somme initialement prévue car les taux bancaires ont augmenté, il a également réussi à brisé l'entente entre moi et ma famille et aujourd'hui, si je vends ma maison, je ne sais toujours pas combien je peux investir dans un autre bien, je serai donc obligé de louer un appartement avant d'acheter avec ma femme et mon bébé.

Sur conseil de mon avocat, j'ai pris rendez-vous avec un second notaire pour qu'il puisse m'éclaircir sur l'usufruit et lui m'indique que par rapport à l'âge de ma mère (66 ans) l'usufruit serait de 40 % de la valeur actuelle !! Cela veut donc dire qu'elle va pouvoir bénéficier de tout l'argent que j'ai investi dans la maison ! Ne serait-ce pas de l'abus de confiance ou encore de l'escroquerie ? Je lui ai fait confiance, et aujourd'hui, après remboursement de mon prêt travaux il ne me reste quasiment plus rien !

Nous sommes effondrés et ne savons plus vers qui nous tourner...

Compte-tenu de tous ces éléments, je me permets de venir vers vous pour vous demander quels sont les renseignements que je pourrais vous fournir pour que vous m'aidiez à calculer "enfin" ce fameux usufruit....

Merci pour votre réponse...

Eric

Par **JULIEN CAHAREL**, le **10/03/2009** à **12:53**

Bonjour,

Je comprends le cafouillage dont vous êtes la victime: je vais donc corriger le tir.... autant que faire ce peut!

En 2000, le barème de l'usufruit fiscal était le suivant:

Age de l'usufruitier Valeur de l'usufruit Valeur de la nue propriété

moins de 20 ans révolus 70% 30%

moins de 30 ans révolus 60% 40%

moins de 40 ans révolus 50% 50%

moins de 50 ans révolus 40% 60%

moins de 60 ans révolus 30% 70%

moins de 70 ans révolus 20% 80%

plus de 70 ans révolus 10% 90%

Il n'y avait donc par d'erreur dans l'acte de donation puisque votre mère avait 59 ans, son usufruit était donc de 30% de la valeur de la maison

Depuis le 1er janvier 2004, le barème de l'usufruit a été réhaussé en fonction de l'augmentation de l'espérance de vie, et est dorénavant le suivant:

Age de l'usufruitier Valeur de l'usufruit Valeur de la nue propriété

moins de 21 ans révolus 90% 10%
moins de 31 ans révolus 80% 20%
moins de 41 ans révolus 70% 30%
moins de 51 ans révolus 60% 40%
moins de 61 ans révolus 50% 50%
moins de 71 ans révolus 40% 60%
moins de 81 ans révolus 30% 70%
moins de 91 ans révolus 20% 80%
plus de 91 ans révolus 10% 90%

Votre mère a moins de 71 ans révolus, son usufruit est dorénavant évalué à 40 % de la valeur de la maison.

Il n'y a donc pas matière à cafouillage sur cette évaluation, pour peu, j'en conviens aisément, que l'on prenne le temps de vous l'expliquer.

Préalablement, à une réponse plus circonstanciée, je me permets de vous rappeler ce qu'est l'usufruit: c'est le droit d'utiliser la chose (usus) et d'en tirer les fruits (fructus).

Dans votre cas de figure, c'est donc le droit pour vos parents de vivre dans la maison ou de la louer.

Vous êtes nu-propriétaire, c'est à dire propriétaire des "4 murs", et vous n'avez de ce fait aucun droit à revendiquer la jouissance de la maison.

Pour autant, vos parents vous ont abandonné la jouissance de la maison, et de ce fait, vous confère la qualité d'occupant, voire de locataire.

S'agissant des travaux, je vous précise que le nue propriétaire est contraint aux grosses réparations (gros murs, voutes charpente, etc...), l'usufruitier est contraint aux travaux d'entretien.

En conséquence, dans votre cas de figure, les travaux réalisés par vos soins sont :

- parfois des réparations normalement dévolues au locataire, elles ne doivent pas vous être remboursées.
- parfois des réparations autres que locatives et vos parents doivent vous les rembourser,
- ou parfois des améliorations (cave, cuisine, par exemple) et il paraît normal que vous obteniez une indemnisation de ces travaux sur la base au minimum du prix de la facture et au maximum de la plus-value apportée à la maison.

Votre Notaire saura être de bon conseil sur ce point et défendra vos intérêts face au Notaire de vos parents (ce calcul sera d'autant plus facile que vous avez une évaluation de la maison au jour de la donation et les factures de vos travaux).

Ainsi la part récupérée par vos parents sera de 40 % de la valeur de la maison, de laquelle sera déduit ceux des travaux devant vous être remboursés, sur la base indiquée ci-avant.

Enfin, je vous précise que nul ne peut vous contraindre à vendre votre nue-propriété, ce qui peut être un argument à opposer à vos parents afin de leur faire prendre conscience qu'un juste remboursement de vos dépenses serait à envisager et ne bloquerait pas la mise en vente.

Cordialement