

Image not found or type unknown



vente de maison sur terrain avec usufruit

Par **gloowee57**, le **25/08/2011** à **00:01**

bonjour,

ma mere m'a fait une donation d'un terrain devant notaire il y a 32 ans. Sur ce terrain j'ai fait construire une maison . Aujorud'hui ma mere a 93 ans et sous tutelle renforcée et en maison de retraite

j'aimerais vendre ma maison pour cela puis je la vendre ? ou dois je rembourser ma mere ? Si oui connaissez vous le montatn ou le pourcentage de ce que je dois rembourser ?

merci

Par **fra**, le **25/08/2011** à **16:46**

Bonjour,

Etait-ce une donation en pleine propriété, sans restriction ?

Si tel est le cas, vous pouvez vendre votre maison puisque vous êtes, aussi et avant tout, propriétaire du terrain.

Par **youris**, le **25/08/2011** à **17:45**

bjr,

vérifiez qu'il n'existe pas dans l'acte de la donation, une clause d'inaliénabilité durant la vie du donateur.

cdt

Par **Domil**, le **25/08/2011** à **17:50**

Et qu'il n'y ait pas usufruit

Par **gloowee57**, le **25/08/2011** à **22:07**

Bonjour ,

en effet ma mere a un usufruit sur le terrain, c'est pour cela que j'aimerais savoir si je peux la vendre quand meme ? Et sinon combien je devrais reverser a ma mere ?

merci audrey

Par **fra**, le **25/08/2011** à **22:33**

Pour vendre, il faut l'accord de votre mère car elle a l'usufruit (ce que j'appelais une restriction) sur la maison, également, puisque les droits sur le terrain s'étendent à la construction.

En fonction de son âge, l'usufruit de votre mère vaut 1/10ème de la pleine propriété. Donc, il vous revient 9/10èmes du prix de vente.

Par **Domil**, le **25/08/2011** à **23:25**

A condition que le curateur accepte le barème fiscal voire refuse de vendre.

Il peut être bien plus avantageux de louer la maison ou de faire payer l'indemnité d'occupation à celui qui l'occupe avec arriérés sur 5 ans.

Par **fra**, le **26/08/2011** à **10:58**

Bonjour, Domil,

J'ai cru comprendre que notre intervenante habitait dans cette maison qui constitue sa résidence principale.

Vous avez raison de préciser qu'il faut l'accord du curateur mais les circonstances (financières, notamment), que nous ne connaissons pas, ne peuvent, peut-être, pas, permettre au curateur de refuser cette vente.

Une maison de retraite, en service "lourd", coûte très cher.

Par **gloowee57**, le **27/08/2011** à **00:02**

Oui j'habite dans cette maison. Ma mere me la fait sous donation partage chez le notaire il y a 30 ans et n'y a jamais habité , ou fait quoi que ce soit

Par **Domil**, le **27/08/2011** à **01:05**

[citation]Vous avez raison de préciser qu'il faut l'accord du curateur mais les circonstances (financières, notamment), que nous ne connaissons pas, ne peuvent, peut-être, pas, permettre au curateur de refuser cette vente.

Une maison de retraite, en service "lourd", coûte très cher.[/citation] oui, mais la vente ne va quasiment rien rapporter (10% de la valeur vénale) alors qu'il est en droit d'exiger le paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle et de récupérer 5 ans d'arriérés

[citation]Ma mere me la fait sous donation partage chez le notaire il y a 30 ans et n'y a jamais habité , ou fait quoi que ce soit[/citation] donc d'autant plus : toutes les années où vous y avez habité, vous deviez un loyer à votre mère. Pour ce qui excède les 5 années en arrière, ça constitue une donation déguisée à réintégrer à la succession, et pour les 5 années précédentes, non prescrites, vous pourriez être contraint de payer ce loyer et ensuite de le payer tous les mois à votre mère.

Par **fra**, le **28/08/2011** à **12:37**

Moins le montant des travaux engagés par la nue-propriétaire, pendant toutes ces années, qui étaient à la charge de l'usufruitière puisque, apparemment, celle-ci n'a rien fait, dans ce domaine.

Par **Domil**, le **28/08/2011** à **12:38**

Là, ça dépend aussi de l'autorisation de construire donnée par l'usufruitier. Ce n'est pas un co-indivisaire