



vente viager avec usufruitier

Par **Damper**, le **08/06/2019** à **15:36**

Bonjour,
j'ai 58 ans et suis propriétaire (nu propriété) d'une maison dont ma mère (veuve) a l'usufruit.
Puis-je vendre la maison en viager pour que ma mère puisse continuer à bénéficier de l'usufruit ?

Dans ce cas cas sur quels critères se fait évaluation des prix (vente, bouquet, rente...) ?
Merci

Par **Visiteur**, le **08/06/2019** à **17:12**

Bonjour
Vous ne pouvez vendre en viager ce bien dont vous n'êtes pas pleinement propriétaire, car votre mère a déjà l'usufruit viager.

Vous pouvez en revanche vendre votre nue propriété, parlez en avec votre notaire.

Par **youris**, le **08/06/2019** à **17:36**

bonjour,

vendre un bien viager alors que vous n'avez que 58 ans, vous aurez du mal à trouver un acquéreur.

il existe des agents immobiliers spécialisés dans la vente en viager qui vous diront que votre espérance est aujourd'hui de 25 ans.

salutations

Par **beatles**, le **08/06/2019** à **19:30**

Bonjour,

Les trois éléments de la propriété sont : l'usus (le droit d'usage), le fructus (le droit de disposer des fruits) et l'abusus (le droit de disposer du bien).

L'usufruit comprend l'usus et le fructus alors que la nue-propiété ne comprend que l'abusus.

Le viager consiste à céder la nue-propiété et à conserver l'usufruit.

Donc à la mort de l'usufruitier, le nu-propiétaire, qui détient l'abusus, récupère l'usufruit (usus + fructus).

Mais le nu-propiétaire peut à tout moment vendre sa nue-propiété sans porter préjudice à l'usufruitier ; peu importe le nu-propiétaire, l'usufruitier garde toujours son usufruit.

En revanche l'usufruit peut être cédé, mais pas le titre d'usufruitier ; l'usufruit prend fin au décès de celui qui détient le titre d'usufruitier.

Vous comprenez pourquoi votre montage est surréaliste.

Cdt.

Par **Damper**, le **08/06/2019** à **22:33**

Je voulais répondre à Youris et non cliquer sur la réponse "utile", car en effet elle ne l'est pas!

Mais c'est sans doute parce que je me suis mal expliquée...

Je pensais à une vente de la nue propriété avec une somme (comme un bouquet) pour moi (puisque je suis nu propriétaire et peux vendre ma nue propriété) et une rente à verser à ma mère qui reste l'usufruitière.

Le calcul se ferait donc sur son espérance de vie et non sur la mienne. Cela ne me semblait pas si surréaliste.

Mais peut-être suffit-il que je vende ma nue-propiété et que je reverse moi-même l'équivalent d'une rente à ma mère ? Cela me semble moins intéressant pour l'acheteur.

Par **Visiteur**, le **08/06/2019** à **22:53**

Il est en effet difficile de vendre une nue propriété, la finalité est la même que pour un viager, mais pour l'acquéreur, il faut sortir une somme plus importante en une fois.

Par **Damper**, le **09/06/2019** à **00:11**

Merci !

Par **janus2fr**, le **09/06/2019** à **09:11**

[quote]

Je pensais à une vente de la nue propriété avec une somme (comme un bouquet) pour moi (puisque je suis nu propriétaire et peux vendre ma nue propriété) et une rente à verser à ma mère qui reste l'usufruitière.

[/quote]

Bonjour,

En tant que nu-propriétaire, vous ne pouvez vendre que votre nue-propriété.

Si vous trouvez un acheteur, celui-ci vous paiera, à vous, le prix que vous demandez pour cette nue-propriété. Cet acheteur n'aura rien à verser à votre mère. Je ne vois pas sur quel motif il pourrait avoir à lui payer une rente ?

Par **Damper**, le **09/06/2019** à **09:27**

Peut-etre en effet que cela ne se fait pas...

Mais ce serait au motif que je proposerais pour vendre ma nue propriété un prix type "bouquet" plus un paiement mensuel complémentaire (type rente) jusqu'à extinction de l'usufruit.

Cela permet à l'acheteur d'avoir une maison de ne pas payer la totalité de la somme en une fois (comme pour le viager).

Cela me permet de garder la maison pour que ma mère puisse encore en profiter de temps en temps (elle vit en Ehpad mais je l'emmène chez elle chaque fois que je peux / j'habite à l'étranger).

Car en fait nous sommes trois (en SCI) et mes frère et soeur veulent vendre la maison (pas la nue propriété mais la maison : ma mère sera d'accord car elle ne dit jamais non) - ma mère n'aura donc plus de "pied à terre" en dehors de l'Ehpad.

Je pensais racheter leur part à mes frère et soeur (pressés de vendre) mais je n'ai pas cet argent que j'emprunte (la banque me le prête mais c'est un peu ma dernière chance d'obtenir un pret / vu mon age/) et je n'ai pas forcément les moyens ensuite d'entretenir la maison - surtout de l'étranger.

IL me faudrait donc revendre ma nue propriété (et me libérer en partie du crédit pris) et financer "l'usufruit" de ma mère (= entretien de la maison - grande avec un terrain) par une mensualité.

Je ne suis pas sûre de me faire bien comprendre mais au fond je cherche à savoir si on peut vendre une propriété occupée par un usufruitier, en demandant une somme à la vente et une mensualité pour le temps de l'usufruit.

Merci de votre intérêt pour mes questions!

Par **Visiteur**, le **09/06/2019** à **09:58**

Le premier post de réponse vous disait que vous pouvez vendre la nue-propriété, mais pas en viager.

A la lumière des précisions que vous apportez, je comprends la dimension humaine qui vous anime.

En étant pas sur place, vous aurez de la difficulté pour trouver un acquéreur.

De mon point de vue, si votre mère cède, mais que vous ne cédez pas de votre côté, vous avez encore du temps avant que vos frères et soeur obtiennent de la justice une décision vous forçant à signer la vente.

Par **Damper**, le **09/06/2019** à **11:23**

Merci de votre réponse.

Les choses en effet sont parfois plus complexes qu'elles ne semblent.

Ma mère serait vraiment très malheureuse que je me dispute avec la fratrie et ne mettrait sans doute plus un pied dans sa maison quelque envie qu'elle en ait.

Pas question donc de m'opposer au reste de la famille.

J'essayais juste de trouver une solution qui puisse convenir à tous.

Merci de votre intérêt.