



Vente maison en usufruit, obligation nu-propriétaire

Par **Cannelle42**, le **27/04/2009** à **16:01**

Bonjour,

Je suis nu-propriétaire de la maison de ma mère avec mon frère. Ma mère est l'usufruitière. Mon frère souhaite vendre la maison et utiliser l'argent de la vente comme apport personnel dans l'ouverture d'un restaurant. En contrepartie il paye un loyer à ma mère pour la reloger. Je sais que la vente peut se faire si ma mère et moi même donnons notre accord mais si c'était le cas y a t il des documents à établir pour m'assurer que ma mère sera effectivement toujours logée par mon frère qq soit les événements ? Qu'il a l'obligation de payer un loyer. Si c'est le cas y a t il un loyer minimum ou obligation de relogement selon une certaine qualité ?

SI l'affaire capote que se passe t -il ? S'il n'a plus les moyens de payer le loyer de ma mère ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par **Upsilon**, le **27/04/2009** à **16:38**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Votre question étant posée deux fois sur deux posts, je me suis permis d'en supprimer un pour la clarté de notre site.

Concernant votre question, la situation est délicate sur le point de savoir comment assurer la

continuité du paiement du loyer...

A mon avis, la meilleure solution passera nécessairement pas 3 étapes. Je vous explique la solution que j'envisage:

Si vous vous contentez de vendre la maison comme tel, avec votre frère et vous en nus propriétaires et votre maman en usufruitière, il n'y a pas de raison apparente pour que votre frère prenne l'engagement de payer un loyer (viager qui plus est !!).

Vous ne pourriez pas soumettre la vente à la condition que votre frère verse bien un loyer à votre maman, puisque l'acquéreur ne signera surement pas une vente qui peut être annulée à tout moment parcequ'un vendeur n'a pas versé de loyer à sa mère...

Donc il faut créer une obligation d'une autre façon. Personnellement je n'en vois qu'une viable: La conversion de l'usufruit en rente viagère:

Le code civil prévoit la possibilité pour l'usufruitier de demander la conversion de son usufruit en rente viagère. Une fois la rente en place, l'usufruitier renonce à son usufruit.

Le problème de cette solution, c'est que ce sont les nus propriétaires qui seront tenus de payer la rente, donc VOUS y compris. Or, ce n'est pas le but. Il faut donc vous faire sortir de l'indivision avant toute autre chose. Pour se faire, votre frère peut tout à fait vous racheter votre part de nue propriété. De ce fait:

- _ Votre frère est totalement nu propriétaire et votre maman usufruitière
- _ Vous ne serez pas tenue de la rente viagère qui se conclura après, puisque votre mère abandonnera son usufruit au profit SEUL de votre frère (et non plus de vous).

Cette solution se décomposera donc en trois phases:

- _ Rachat de votre part par votre frère.
- _ Abandon de l'usufruit contre rente viagère
- _ Vente de la maison (Attention, dans ce cas, votre frère touchera la totalité du prix de vente, étant devenu seul propriétaire).

Seul bémol, il faudra voir si la charge fiscale n'est pas trop importante...

Le notaire saura vous conseiller sur ce point.

Pour la sécurité de votre maman: La rente viagère est une obligation qui pourra faire l'objet d'une exécution forcée si votre frère ne payait plus. En revanche, si l'affaire "capote" et qu'il est en faillite, et bien.... s'il n'y a plus d'argent, il ne pourra pas en inventer !

Dans ce cas, si votre maman ne peut pas subvenir elle même à ses besoins, elle pourra prétendre à une créance d'aliments versée par ses enfants, dont vous.

Par **Cannelle42**, le **27/04/2009** à **17:52**

Rebonjour et merci beaucoup pour votre réponse.

Mon frère n'a pas les moyens de me racheter ma part puisqu'il a besoin de la totalité de la vente de la maison pour investir dans son projet.

Vu les risques encourus pour ma mère et moi, je vais donc refuser la vente dans ce sens.

Merci encore pour votre aide.