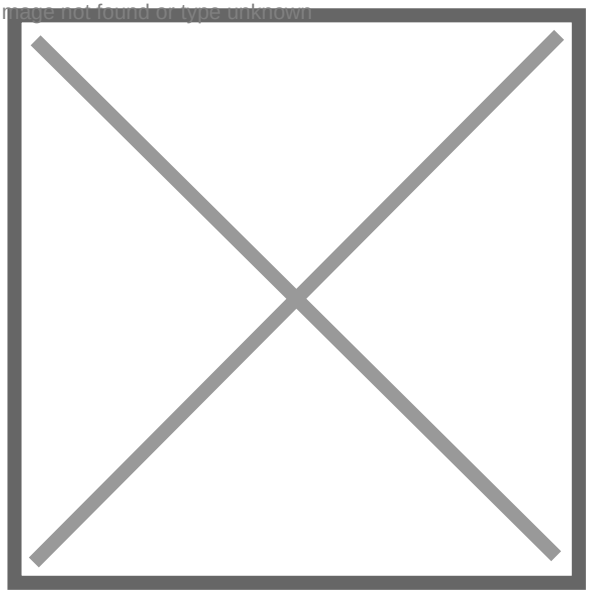
Image not found or type unknown



Montant usufruit lors d'une vente

Par **ericstephanie**, le **10/03/2009** à **11:50**

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-propriétaire et ma mère est usufruitière).

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 investit 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-propriétaire 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 réussit 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 investit 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

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés