



Terrain avec usufruit et maison

Par **gloowee57**, le **24/08/2011** à **23:53**

Bonjour,

voila ma mere m'a fait une donation d'un terrain il y 32 ans terrain surlequelle j'ai construit une maison. Aujourd'hui ma maman de 95 ans, est sous tutelle renforcée et en maison de retraite. Elle n'a pas eu utilité de se terrain pendant 30 ans.

j'aimerais vendre ma maison mais je voudrais savoir si je peux la vendre ou si je dois racheter l'usufruit ?

Dans ce cas combien devrais je debourser ou combien de % dois je donner a ma mere

merci par avance

Par **mimi493**, le **25/08/2011** à **00:14**

Donc si je comprends bien, vous avez construit une maison sur un terrain dont vous n'avez que la nue-propiété et dont votre mère a l'usufruit ?

C'est vous le curateur ?

Un conseil, faites-vous petit jusqu'à sa mort et que le curateur ne l'apprenne pas.

Par **gloowee57**, le **25/08/2011** à **00:36**

ma mere etait chez le notaire pour me donner le terrain dont elle a garder l'usufruit. Le

curateur est ma soeur.

Ma mere a fait cela pour tout ses enfants

Par **mimi493**, le **25/08/2011** à **00:45**

Certes, mais vous n'aviez pas le droit de construire sur un terrain dont vous n'aviez pas la jouissance. Outre le fait que votre soeur pourra demander la réintégration de grosses sommes dans la succession, à déduire de votre part (puisque vous avez joui gratuitement d'un bien de votre mère, donc l'indemnité d'occupation non payée est une donation déguisée, et que la valeur du bien s'évalue au moment de la succession, donc le terrain avec une maison doit valoir bien plus cher), si le curateur fait son boulot, elle doit dès maintenant exiger que vous payiez à votre mère une indemnité d'occupation correspondant au loyer pour cette maison et exiger les arriérés sur 5 ans.

Par **gloowee57**, le **25/08/2011** à **00:46**

je n'avais pas quoi ?

Par **alterego**, le **25/08/2011** à **13:19**

Bonjour,

Vous écrivez **"ma mere etait chez le notaire pour me donner le terrain dont elle a garder l'usufruit"**.

En vous cédant la nue propriété du terrain, votre maman a conservé le droit d'user et de jouir de ce dernier, **vous ne pouviez donc pas construire**.

En principe, nous ne connaissons pas le contenu de l'acte, vous ne recouvrez la pleine propriété du terrain qu'au décès de votre maman.

La réunion de l'usufruit à la nue-propriété ne donnera pas lieu au paiement des droits de succession sauf abandon de l'usufruit au profit du nu-propriétaire, considéré alors comme une donation, ou présomption légale de propriété.

Du vivant de votre maman, la vente de la maison est impossible.

Racheter l'usufruit est toujours possible. Pour cela, il vous faudra l'accord du juge des tutelles auquel vous devrez confesser avoir construit alors que vous n'en aviez pas le droit.

Cordialement