



## Vente avec accord usufruitier

Par **alinou77**, le **09/08/2012** à **09:18**

Bonjour,

je suis devenu nu-proprétaire (le seul) d'une maison et de divers terrains et bois suite à une donation-partage de mon père.

Actuellement j'occupe la maison et mon père (l'usufruitier) ne me demande pas de loyer.

Je désire changer de région et donc de vendre la maison pour acheter un autre bien.  
Je dispose bien entendu de l'accord de l'usufruitier.

Maintenant j'aimerais avoir des renseignements sur la marche à suivre, voilà ce que j'ai compris (si j'ai bien compris) :

- 1 - Si je vend, mon père récupère 30% du prix de vente (74 ans).
- 2 - Si je rachète un autre bien, il peut conserver son usufruit sur le nouveau bien.

Pour ma part la seconde solution serait la bonne, mais si le prix d'achat est plus faible que le prix de vente, à qui reviens ce delta?

Un autre problème, comme l'acte de donation comporte plusieurs bien, faut-il faire un démembrement auparavant?

J'avoue que je m'y perd dans tout ce jargon.

Alinou

Par **cgpidirecfi1**, le **09/08/2012** à **11:41**

Bonjour,

Peut-être avez-vous signé une convention d'usufruit lors de la donation-partage, ce type de convention a pour objectif de régler ce type de problématique, il s'agit donc de la première vérification à effectuer.

Si vous n'avez pas de convention, ou si celle-ci ne règle pas ce cas, vous avez bien compris vous disposez d'une option : soit la répartition du prix de vente, soit le report du démembrement sur le bien venant en remploi de la vente.

Dans l'hypothèse où vous ne remployez pas tout le produit de la vente, sur le delta vous avez la même option : répartition 70/30, ou conservation du démembrement, dans ce dernier cas il y a alors un quasi-usufruit car l'usufruit porte sur une somme d'argent.

Le quasi-usufruit permet à l'usufruitier de percevoir la totalité des sommes d'argent et de l'utiliser comme il le souhaite, et à son décès vous possédez une créance de restitution sur la succession qui vous permettra de prélever sans droit et avant les autres héritiers le montant de ce delta.

Je souhaite toutefois vous alerter quand au fait que vous utilisez un bien dont vous n'avez que la nue-propiété. En effet si vous avez des frères et soeurs, au décès de votre père, ils peuvent demander à ce que le montant théorique des loyers que vous ne versez pas soit considéré comme une donation déguisée, et donc rapportable à la succession pour le partage.

J'espère avoir pu répondre à votre question, je reste disponible pour plus d'informations.

Cdlt

Géraldine  
Conseiller en gestion de patrimoine indépendant

Par **alinou77**, le **09/08/2012** à **11:52**

Merci,  
en ce qui concerne l'utilisation en nu-propiétaire, mes frères sont dans le même cas et le tout en commun accord signé par tous à la demande de l'usufruitier, donc pas de problèmes à ce niveau là.

Pourrais-je avoir plus de détail sur la convention d'usufruit s'il vous plait?

Merci

Par **cgpidirecfi1**, le **10/08/2012** à **10:34**

Une convention d'usufruit permet de déterminer les droits et devoirs de l'usufruitier et du nu-propriétaire, à titre d'exemple de clauses pouvant figurées dans ce type de document :

- dispense faite à l'usufruitier de donner caution,
- détermination des droits de vote, de perception des revenus ou plus-values en cas de démembrement de parts sociales, actions,...
- définition des possibilités d'arbitrage (vente, échange,...)
- répartition ou non du prix de vente
- sort en cas de remploi du prix de vente
- détermination du partage des charges
- pouvoirs du quasi-usufruitier, détermination de la créance de restitution,...
- ....

Tous ces éléments sont généralement prévus par la loi, mais ne correspondent que rarement aux souhaits des parties, elles ont donc la possibilité de déterminer leurs propres règles par convention.

Je vous conseille de vous entourer d'un professionnel pour l'établissement de ce document.