



Répartition de l'usufruit en cas de revente

Par **darkie**, le **06/09/2011** à **22:32**

Bonjour,

voici ma situation : j'ai acheté une maison avec ma mère, j'en suis la nu-proprétaire, ma mère l'usufruitière. Nous avons vécu dans cette maison (deux étages) pendant 3 ans, mais suite à un conflit ma mère a fait valoir son droit d'usufruitier et m'a mise à la porte.

Nous avons mis la maison en vente. Ma question est la suivante : nous avons financé la maison à hauteur de 50% chacune. Ma mère a 61 ans et la valeur fiscal de l'usufruit si je ne me trompe pas est donc de 60% en ma faveur. Cette répartition est-elle différente du fait qu'elle a financé la moitié de la maison, ou se réfère-t-on quoi qu'il arrive lors de la vente à la valeur fiscal de l'usufruit quel que soit le financement de départ?

Merci d'avance de vos réponses

Par **mimi493**, le **06/09/2011** à **22:40**

La valeur fiscale de l'usufruit n'est pas opposable lors d'une vente. Si les deux parties acceptent ce partage, c'est ok, mais nul, sauf un juge, peut imposer la valeur de l'usufruit à l'autre.

Votre mère est d'accord pour vendre ?

Par **darkie**, le **06/09/2011** à **22:45**

Tout d'abord merci beaucoup de votre réponse si rapide!!!

Donc oui, ma mère est d'accord pour vendre, mais à ses termes, elle veut entre autres rajouter

à ma charge des tas de travaux qu'elle a effectués dans la maison, pour son confort, nouvelle couleur de facade (l'ancienne était très propre), installation d'une véranda, etc...
Donc à mon avis, on va droit au clash, mais j'aimerais au moins être sûre de pouvoir prétendre légalement à la valeur fiscale de l'usufruit.
Merci encore!

Par **mimi493**, le **06/09/2011 à 22:58**

[citation]mais j'aimerais au moins être sûre de pouvoir prétendre légalement à la valeur fiscale de l'usufruit. [/citation] non. Ce n'est pas opposable autrement que pour le calcul des droits de donation/succession fiscaux

La véranda a augmenté la valeur de la maison, vous devriez céder sur ce point ou tout simplement proposer 50/50 comme l'investissement à l'achat.
Déjà, vendez la maison avant d'aller au clash (quitte à tout promettre verbalement) pour qu'au moins, ensuite, s'il y a problème ça ne soit que sur le partage du fruit de la vente.

Par **darkie**, le **06/09/2011 à 23:18**

en fait, j'étais prête à céder sur tout pour régler le problème. Mais devant la somme des travaux effectués, je ne suis plus d'accord, d'autant que je suis en invalidité et le peu que je retirerais de cette vente serait le bienvenu.

Et je suppose que le jour du compromis (en supposant que la maison se vende), elle aura probablement déjà préparé une clause avec "sa" répartition de la vente. Et si je ne suis pas d'accord avec elle (car même si je veux bien participer, je ne prendrai pas tout ce qu'elle souhaite à charge), à mon avis, le compromis ne se signera pas. C'est pour ça que je dis qu'on va droit au clash. J'essaie d'être conciliante, mais elle de son côté n'est prête à aucun compromis.

Apparemment elle a déjà rencontré le notaire afin de le prévenir de ses intentions, et il aurait abondé dans son sens.

Situation difficile... Je me demande si cette maison se vendra un jour! Et comme je ne suis pas procédurière, j'appréhende beaucoup le conflit qui se prépare. Ma mère en est à 3 procès en 3 ans (elle a même attaqué son propre avocat!), donc je sais qu'elle fera tout pour arriver à ce qu'elle souhaite.

Par **mimi493**, le **07/09/2011 à 11:19**

Exigez de recevoir le compromis de vente chez vous avant, afin de pouvoir le lire.
Refusez de venir signer le compromis si vous ne l'avez pas eu avant et surtout signez le compromis que vous avez reçu et exigez que cet exemplaire soit signé par les autres parties et repartez avec (histoire qu'on ne vous fasse pas signer un compromis différent de celui que vous avez lu)

S'il vous déplaît, dites ce qui vous déplaît, et ne vous déplacez pas pour le signer.

Par **darkie**, le **07/09/2011 à 12:17**

Merci, ça me semble un excellent conseil. J'aurai le temps de le lire tranquillement et me faire une idée.

Enfin, pour l'instant, la maison est en vente mais à peu de visiteurs, donc ça risque de traîner, mais je suppose qu'elle finira par se vendre!

En attendant, je reçois jusqu'à 4 ou 5 mails par jour (heureusement pas tous les jours) de menaces, insultes et liste des choses qu'elle veut me faire payer. C'est usant! Mais ça, c'est un autre problème...

Par **mimi493**, le **07/09/2011 à 12:34**

Mettez un filtre comme ça, vous ne les recevrez plus

Par **darkie**, le **07/09/2011 à 16:38**

J'y avais pensé! La seule chose qui m'en empêche c'est que tant que la maison n'est pas vendue, je dois pouvoir rester en contact avec elle, et malheureusement il n'y a pas moyen de filtrer le contenu des mails!!

Par **mimi493**, le **07/09/2011 à 16:41**

Vous êtes SDF ? :)

Vous avez une adresse postale, elle n'a qu'à vous y écrire

Par **darkie**, le **07/09/2011 à 16:45**

Oui c'est vrai vous avez tout à fait raison!

C'est bon d'avoir l'avis des personnes extérieures au problème, ça remet les choses en perspective!!