



## Nu-proprietaire contre usufruitier

Par **vjta**, le **08/05/2012 à 14:24**

Bonjour,

Je suis nu-proprietaire avec mon frère et ma soeur, mon beau père est usufruitier de la maison de ma mère décédée en 2007. Mes voilà qu'il veut vendre la Maison pour faire construire avec sa compagne. Quelles sont nos droits? et que devons nous faire?

Par **amajuris**, le **08/05/2012 à 17:46**

bjr,

on ne peut vendre que ce qui vous appartient.

donc votre beau père ne peut vendre que l'usufruit de la maison que vous pouvez lui racheter.

pour vendre un bien en pleine propriété, il faut l'accord de l'usufruitier et du nu propriétaire.

cdt

Par **vjta**, le **10/05/2012 à 08:52**

Merci pour votre réponse. Si j'ai bien compris je peux lui racheter 50% de sa part en sachant qu'il est âgé de 60 ans

Par **amajuris**, le **10/05/2012 à 09:43**

bjr,  
si vous voulez racheter l'usufruit vous devez lui racheter la totalité de sa part.  
il peut fixer librement le prix de l'usufruit et n'est pas obligé de prendre le barème fiscal qui sert à établir les droits de mutation.  
cdt

Par **vjta**, le **10/05/2012 à 20:17**

bjr,

Autre Question il a déjà fait visiter la maison pour la vendre sans nous en parler (peut être pour estimer sa valeur) a-t-il le droit?

Par **amajuris**, le **10/05/2012 à 20:28**

faire visiter oui, mais il n'a pas le droit de prendre un quelconque engagement puisqu'il n'est pas propriétaire du bien.

Par **vjta**, le **11/05/2012 à 10:02**

bjr,

Je voudrait savoir si on doit lui verser 50% + 1/4 de l'héritage de notre mère

Par **vjta**, le **25/09/2012 à 15:23**

Bonjour,

Je me permet de revenir vers vous rien ne s'arrange on ne veut toujours pas vendre la maison. Alors il décide de mettre la maison en location! on est tous d'accord mais là se se complique il nous prévient que la maison a besoin de gros travaux! (remise aux normes du tout à l'égout, amiante dans la toiture, infiltrations d'eau dans une des pièces). Nous n'avons pas les moyens de sa demande. Que devons nous faire je me sens complètement manipulé et menacé par mon beau-père

Cordialement,

Par **trichat**, le **25/09/2012 à 19:18**

Bonjour,

Vous êtes confronté à la pire des situations conflictuelles entre nu-propiétaire et usufruitier.

S'il veut mettre la maison en location, en tant qu'usufruitier, il en a parfaitement le droit. Et qui plus est, il peut vous mettre en demeure de réaliser les gros travaux afin de rendre habitable la maison.

Souhaitez-vous conserver cette maison?

Si oui, où vous racheter son droit à usufruit qu'il faudra évaluer.

Si non, en accord avec votre beau-père, il faut vendre la maison et l'indemniser comme précédemment.

Cordialement.

Par **vjta**, le **25/09/2012 à 20:27**

Bonsoir,

Je ne sais vraiment plus quoi faire cette maison a été construite par notre père ses pour nous sentimental.

Si nous lui rachetons son droit à l'usufruit comment devons nous calculé l'évaluation.

Si je ne comprend pas le sens de (il faut vendre la maison et l'indemniser comme précédemment.) Un notaire a fait une déclaration de succesion mes on ne comprend pas vraiment tous.

Doit je voir un notre notaire pour qu'il puisse nous expliquées se qui sera nos part et la part de l'usufruitier?

Ses vraiment triste de devoir se battre!!!

Cordialement.

Par **Lag0**, le **26/09/2012 à 08:01**

[citation]Si nous lui rachetons son droit à l'usufruit comment devons nous calculé l'évaluation.  
[/citation]

Bonjour,

Comme pour toute vente, le prix est celui qui sera accepté par les 2 parties, le vendeur et l'acheteur, c'est donc un accord entre vous.

Il existe le barème fiscal sur l'usufruit qui peut vous guider, mais il ne s'impose pas dans le cas d'une vente "amiable".

Pour le barème, voir par exemple <http://www.nuepropiete.fr/content/calcul-de-l-usufruit-fiscal->

et-de-la-nue-propriete-fiscale-2012

Par **vjta**, le **26/09/2012** à **09:52**

Boujour LagO

Je tenait a vous remercier, merci LagO

Cordialement.

Par **vjta**, le **29/10/2012** à **19:30**

Je me permet de revenir vers vous nous avons trouvez un accord nous vendons la maison mais il est partis depuis 3 mois avec tous les meubles a t'il le droit?