



peut on vendre les part d'usufruit

Par **marina**, le **13/11/2012** à **17:18**

Bonjour,

notre ami est fâché avec son fils et n'accepte aucun dialogue, il possède l'usufruit des biens de son épouse décédée il y a plus de 20 ans et son fils ne veut faire aucun travaux dans l'immeuble (appartement et bureaux) qui est sa résidence principale actuellement à la retraite avec de modeste revenu (1070 € mois) car profession libérale, peut il quitter son domicile et vendre l'usufruit à son fils (40%) notre ami a 67 ans il ne peut pas payer les impôts fonciers que son fils refuse de payer et rénover la maison qui part en ruine

Il possède également dans les mêmes conditions une maison de campagne qui pourrait être rénovée et ou il pourrait finir ses jours, bien entendu en vendant l'usufruit sur sa résidence principale

merci de me dire si cela est possible car nous souhaitons avec mon mari l'aider a se refaire car il serait limite suicidaire

je crois savoir qu'a 71 ans la part de l'usufruit baisse, c'est exact ?

MERCI DE VOTRE REponse

Par **trichat**, le **18/11/2012** à **17:36**

Bonjour,

Il est possible de vendre l'usufruit que l'on détient sur un bien immobilier (article 595 al.1 CODE CIVIL).

Il ne peut pas imposer à son fils (nu-proprétaire) le rachat de son droit à l'usufruit. Mais il peut

tenter de le vendre à un tiers, mais si la maison est en très mauvais état, il a peu de chance de trouver preneur.

Quant aux travaux qui correspondent à des grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du code civil, ils sont à la charge du nu-propiétaire. Mais l'usufruitier ne peut imposer au nu-propiétaire de les effectuer. Il n'y a pas de solution à ce type de situation.

Et concernant les taxes foncières, elles sont à la charge de l'usufruitier (article 608 du code civil).

Cordialement.