



## Usufruit sur part enfant

-----  
Par Nathalex

Bonjour

Je voulais que vous m'expliquiez comment se calcule l'usufruit dans mon cas :

J'habite dans une maison où je vivais avec mon conjoint propriétaire depuis plus de 20 ans pas pacsés pas mariés.

Il est décédé en début d'année et avait 2 enfants d'un précédent mariage et 1 enfant ensemble.

Je vais racheter la part de ses 2 premiers enfants et notre fils commun sera propriétaire d'un tiers.

Pour avoir l'usufruit sur sa part comment cela se calcule s'il vous plaît ?

En vous remerciant

Cordialement

-----  
Par kang74

Bonjour

Je ne comprends pas bien ce que vous voulez faire avec l'usufruit de la part de votre enfant dans le contexte .

Est ce une demande du juge des tutelles ?

Les deux autres enfants sont d'accord pour vendre ?

Ayant moins de 21 ans, la valeur de son usufruit est de 90% de la valeur de sa part .

Il faut faire évaluer le bien

-----  
Par Rambotte

Tant que votre enfant commun n'a pas 16 ans, vous avez l'usufruit légal de la part de votre enfant, associé à l'administration légale des biens de votre enfant.

Donc si vous mettez en location ce bien (après avoir racheté les parts des deux autres enfants), vous touchez seule les loyers, jusqu'aux 16 ans de votre enfant.

-----  
Par kang74

Bonjour

Si le juge des tutelles y consent, puisque l'enfant est indivisaire ( la mère ne peut pas signer de bail en son nom) :

Article 387-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1288 du 15 octobre 2015 - art. 3

L'administrateur légal ne peut, sans l'autorisation préalable du juge des tutelles :

1° Vendre de gré à gré un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;

2° Apporter en société un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;

3° Contracter un emprunt au nom du mineur ;

4° Renoncer pour le mineur à un droit, transiger ou compromettre en son nom ;

5° Accepter purement et simplement une succession revenant au mineur ;

6° Acheter les biens du mineur, les prendre à bail ; pour la conclusion de l'acte, l'administrateur légal est réputé être en opposition d'intérêts avec le mineur ;

7° Constituer gratuitement une sûreté au nom du mineur pour garantir la dette d'un tiers ;

8° Procéder à la réalisation d'un acte portant sur des valeurs mobilières ou instruments financiers au sens de l'article L. 211-1 du code monétaire et financier, si celui-ci engage le patrimoine du mineur pour le présent ou l'avenir par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives du mineur.

L'autorisation détermine les conditions de l'acte et, s'il y a lieu, le prix ou la mise à prix pour lequel l'acte est passé.

Conformément à l'article 17 de l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015, le présent article entre en vigueur le 1er janvier 2016.

Il est applicable aux administrations légales en cours au jour de son entrée en vigueur.

Par contre, oui, Madame peut jouir du bien avec son enfant tant que celui ci est mineur .

-----  
Par Rambotte

Il n'est pas écrit au 6° (car je suppose que c'est le point concerné) "les donner à bail" (= louer à un locataire) mais "les prendre à bail" (= devenir locataire).

Car il y a alors opposition d'intérêts, puisque la personne joue à la fois le rôle de bailleur (usufruitier légal) et celui de locataire.

<https://www.lalanguefrancaise.com/dictionnaire/definition/prendre-a-bail>

<https://www.lalanguefrancaise.com/dictionnaire/definition/donner-a-bail>

-----  
Par Nathalex

Les 3 enfants sont maintenant héritiers.

Les deux du précédent mariage accepte de me vendre la maison.

Je vais donc racheter les 2/3 et mon fils sera propriétaire du 1/3 restant

-----  
Par kang74

Rambotte , non je pensais au 4, renoncer à son droit de vivre dans le logement en tant qu'indivisaire, mais peut être que je me trompe ; dans tous les cas, cela ne mérite pas votre venin qui donne une saveur spéciale à la langue française ...

Nathalex, que voulez vous faire du bien ?

Acheter l'usufruit de votre fils semble une opération pas très rentable vu son age et pas très utile, si vous voulez seulement continuer à y habiter .

-----  
Par Rambotte

Elle n'a pas besoin de faire renoncer le mineur à son droit de pleine propriété (pour le grever d'usufruit) jusqu'aux 16 ans du mineur, puisqu'elle a l'usufruit légal, et qu'elle peut donc mettre en location à ce titre, de plein droit, ou bien sûr occuper le bien indivis.