



Vente d un bien usufruitier nu proprietaire

Par Sifa

Bonjour

Quelles sont les démarches à effectuer concernant la vente d une maison ou les 2 parties usufruitier et nu proprietaire sont d accord pour vendre le bien? Et qui doit effectuer ces démarches?

Avec mes remerciements

Par Isadore

Bonjour,

Quelles sont les démarches à effectuer concernant la vente d une maison ou les 2 parties usufruitier et nu proprietaire sont d accord pour vendre le bien?

Les mêmes que pour vendre un bien non démembré :

1. trouver un acquéreur
2. signer le compromis et l'acte de vente chez le notaire.

Et qui doit effectuer ces démarches?

L'acte de vente et le compromis devront être signé par les deux, l'un comme l'autre pouvant aussi donner procuration à la personne de leur choix.

Par Sifa

Re.
Merci pour cette réponse claire et rapide.
Le notaire n a donc rien à voir (Avant)
Faut-il que l usufruitière me signe son accord?
Vu son age faut-il un certificat médical attestant qu elle est en état de "comprendre" ce qu elle signe?
Encore merci!

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'usufruitière peut vous donner sa procuration pour la vente. Sinon c'est elle en personne qui doit signer le compromis et ensuite l'acte authentique.

Si vous mettez en vente en agence, l'usufruitière doit signer le mandat de vente.

Demandez au notaire son avis et si un certificat médical serait requis... parce que "vu son âge" ne dit rien sur les capacités de la personne.

Par Isadore

Bonjour,

Vu son age faut-il un certificat médical attestant qu elle est en état de "comprendre" ce qu elle signe?
"A partir d'un certain âge" certains notaires demandent un certificat médical.

Cette pratique n'est pas légalement fondée, toute personne étant présumée saine d'esprit jusqu'à preuve du contraire. Si le notaire a un doute sur l'état de santé de son client, il doit faire un signalement au procureur qui pourra ordonner une expertise en vue d'une mesure de protection.

L'Ordre des médecins décourage vivement la délivrance de ce type de certificat, notamment pour des raisons liées au secret médical :

[url=https://conseil94.ordre.medecin.fr/les-certificats-inappropriés]https://conseil94.ordre.medecin.fr/les-certificats-inappropriés[/url]

En aucun cas le notaire ne peut refuser d'instrumenter parce que son client refuse de fournir un tel certificat. Un notaire qui refuse de procéder à une vente immobilière sans raison valable est passible de sanctions :

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2012/notaire/obligation-de-reiterer-un-acte-de-vente/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence-2012/notaire/obligation-de-reiterer-un-acte-de-vente/[/url]

L'âge n'est pas un motif valable (sauf pour les clients de moins de 18 ans). Et le refus de fournir un certificat médical, pièce non imposée par la loi n'en est pas un non plus.

De plus en plus de médecins refusent d'établir ces certificats "non conformes" : ça leur fait gagner du temps et ils évitent d'engager leur responsabilité à la légère.

Il en va de même pour un agent immobilier : il ne peut pas imposer qu'on lui fournisse un certificat médical.

Par Sifa

Merci à tous de m'avoir renseigné très clairement et utilement.