



Droit usage et d'habitation

Par bao

Bonjour, je vends une maison sur laquelle ma mere a un droit d'usage et d'habitation sur la partie "du rez de chaussée" (ce n'est pas sa résidence principale) . selon les termes de l'acte : "j'aurai la jouissance des biens grevés du droit d'usage et d'habitation, par le décès de Mme ... ou par son départ définitif. Précision étant faite que cette extinction ne pourra être définitivement constatée que sur production d'un certificat médical attestant que Mme est partie en maison de retraite ou n'est plus revenue dans son logement depuis plus d'un an". Ma maman a quitté définitivement ce logement depuis 3 ans, elle n'y est pas retourné et n'y retournera pas. La notaire en charge de la vente me dit qu'il faut évaluer la quote part du prix revenant à maman ? Pour moi si il y a EXTINCTION de son droit par le fait de quitter le logement définitivement, par définition, il n'y a plus de droit donc pas lieu qu'elle reçoive une quote part du prix ? merci pour votre avis cdlmt

Par kang74

Bonjour

Le notaire a l'intégralité de l'acte et son contexte.

Pas nous .

Par de là, je vous conseille de prendre rendez vous dans une maison de la justice et du droit pour faire étudier ce document et d'autres qui peuvent expliquer la position du notaire par son contexte .

Si on parle d'un bien de votre père uniquement (= il n'a jamais été au couple) seul le fait de clairement déhériter clairement votre mère peut amener à ce qu'elle n'ait qu'un usage du bien sur sa part s'ils étaient mariés .

Il peut aussi y avoir créance et récompense .

Par Isadore

Bonjour,

La condition a-t-elle été respectée (à savoir la production du certificat médical) ?

Par Rambotte

Oui, l'extinction ne se présume pas.

Quand c'est le décès, c'est facile : acte de décès.

D'ailleurs, tant que l'extinction n'est pas prouvée, votre mère doit participer à l'acte de vente (ou alors l'acte de vente précise que le bien vendu est grevé d'un DUH, mais dans ce cas, le prix est diminué, et il n'y a pas répartition).

Et donc si le notaire prévoit une répartition du prix, c'est bien que le DUH est toujours "actif" dans l'acte prévu.

Remarque : il n'y a aucune question de fiscalité dans cette situation (même pour la valorisation, le barème fiscal ne s'impose pas), le forum Fiscalité n'est pas concerné.