



Vente d'un bien en usufruit

Par Chardon

Bonjour,
voilà la situation

2 nu-propriétaires (enfants 70 ans), un usufruitier (père 90 ans), tous d'accord pour vendre la maison (résidence secondaire), le problème : son prix, l'usufruitier a insisté pour 20 000 euros au dessus de son estimation, il s'était imposé à l'époque comme seul responsable des démarches de sa propre volonté, l'agence immobilière a accepté. C'était il y a un an, le bien n'intéresse personne, l'usufruitier refuse de baisser le prix de vente malgré les conseils/demande de l'agence immobilière, mais aussi de faire quelque entretien que ce soit.

Est-ce que les nu-propriétaires, qui sont d'accord entre eux, peuvent prendre cette décision? Dans quelle condition? De quelle manière?

Merci d'avance

Par isernon

bonjour,

les nus-propriétaires peuvent vendre uniquement leurs nus-propriétés.

l'usufruitier à l'obligation d'entretenir le bien, si l'usufruitier n'entretient pas le bien, il est possible de faire cesser l'usufruit en application de l'article 618 du code civil ci-dessous :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429618]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429618[/url]

salutations

Par Chardon

Merci d'avoir pris le temps de me lire et de me répondre,

j'aurais du être plus précise cependant,

Les nu-propriétaires peuvent-ils décider seuls de baisser le prix de vente ?

Si oui peuvent-ils le faire sans démarche légale telle que passer devant un notaire ou un juge?

Par CLipper

Bonsoir,

L'agence immo ne peut mettre un prix de mise en vente inférieur au prix accepté par tous les mandant.

Après, c'est son travail de signaler lors des visites que les propriétaires sont ouverts aux négociations (il a le droit même de parler un peu plus en détail de la situation / maman qui surestime un peu le bien), pour susciter des offres d'achats à un prix plus bas que la mise à prix..

Je ne connais ce que représente 20 000€ par rapport à la valeur totale mais si c'est 10% par exemple, bien souvent si le bien plaît à un visiteur il va faire une offre 10% en dessous du prix de mise en vente..

Bien sûr si votre mère pense que le bien vaut le double de sa valeur venale, ça risque d'être plus compliqué!
Mais pas de vente, pas de possibilité de récupérer son usufruit et si elle en a besoin pour l'épave ...

Par Rambotte

Bonjour.

La vente est un accord sur la chose et le prix, entre acquéreur et vendeurs (au pluriel). De même le mandat de vente donné à une agence pour un prix donné doit être signé par tous les vendeurs, ce qui suppose l'accord sur le prix de mise en vente.

Aucun notaire ni juge ne pourra statuer sur le prix de vente, et encore moins contraindre un ayant-droit à vendre à tel prix.

Toutefois, dans une vente, la répartition du prix de vente ne concerne que les vendeurs.

Ainsi, vous pourriez calculer la part du prix revenant à votre père selon la valeur surestimée qu'il donne au bien. Et vous acceptez de ne recevoir que le solde, mais sur la base du prix de vente.

J'illustre :

Le bien trouvera acquéreur à 140000?, mais votre père estime qu'il vaut 160000?.

Admettons que votre père est propriétaire d'une moitié, et usufruitier de l'autre moitié. L'usufruit vaudra 10% de la pleine propriété dès ses 91 ans révolus, en prenant le barème fiscal. A corriger selon la réalité des droits dans le bien.

Sur la base de 160000?, la valeur de ses droits sera de 80000? (ses 50%) + 8000? (10% des autres 50%) = 88000?.

Sur le réel prix de vente 140000?, votre père reçoit 88000? et vous recevez le reste 32000?.

Un tel accord de partage du prix est licite. Mais il peut ne pas du tout vous convenir.

Comme l'annonce doit afficher le prix réel, il faudra au préalable un contrat sous seing privé entre les vendeurs pour que votre père accepte de signer un mandat de vente au prix du marché, tout en recevant une part calculée sur le prix surévalué.

Mais le plus simple est d'attendre le décès de votre père.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les nu-propriétaires peuvent vendre leur nu-propriété.

L'acquéreur devra évidemment patienter car l'usufruitier gardera ses droits jusqu'à son décès, mais l'affaire peut intéresser certains.

Par Rambotte

Si les nus-propriétaires peuvent vendre le bien sans l'accord de l'usufruitier, donc (article 621 al. 2nd) sans effet sur l'usufruit que l'acquéreur devra supporter jusqu'au décès de l'usufruitier, encore faudrait-il que le père ne fasse pas partie de l'indivision en nue-propriété (résidence secondaire propre à la défunte mère, et pas de donation entre époux avec option mixte propriété/usufruit).

Dans ce cas, c'est un peu plus complexe, puisqu'il faut trouver un acquéreur de droits indivis en nue-propriété, et faire les notifications au père pour qu'il puisse exercer son droit de préemption.