



## Vente nu-propriété à ma fille

-----  
Par Maarie

Bonjour,  
Je souhaiterais vendre ma nu-propriété à ma fille et son concubin pour que ces derniers y habitent. Est-ce possible ? Elle y habite actuellement gratuitement et s'est entendu avec ma mère qui est usufruitière en signant pour les deux parties un commodat (tacite reconduction).  
Le commodat peut il leur permettre de toujours y habiter même s'ils achètent ma part (nu-propriété).  
J'espère avoir été claire dans mon explication. merci.

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

Leur vendre une nue-propriété ne leur permettra pas, juridiquement, d'habiter. La seule personne titulaire de ce droit étant l'usufruitière, votre propre mère.

Cependant, cela peut être possible si l'usufruitier accorde ce droit, donc le projet que vous évoquez est une solution, le commodat pouvant être établi à durée indéterminée.  
Faites vous aider par votre notaire ou un avocat spécialisé.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Il faudra consulter un notaire pour prendre conseil.

Une telle vente me semble possible. Comme vous ne possédez pas l'usufruit, vous ne tomberez pas sous le coup des dispositions qui assimilent la vente avec réserve d'usufruit à un enfant à une donation :  
<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2333-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DMTG-10-10-40-10-20140929>

La vente de la nue-propriété n'aura aucune incidence sur le commodat consenti par l'usufruitière, même si les bénéficiaires du commodat sont aussi nus-propriétaires.

S'agissant d'une vente à votre fille, il faudra veiller à vendre au prix du marché, afin d'éviter tout risque de requalification de la vente en donation. Si vous souhaitez faire un "rabais", il faudra lui donner une part de la maison et vendre l'autre.

Le notaire vous expliquera cela plus en détail.

-----  
Par Maarie

Bonjour,  
Je vous remercie pour ces réponses.  
Le commodat signé il y a peu près 1 an (tacite reconduction) permettrait donc à ma fille qui serait nue-propriétaire d'habiter le logement.  
Par contre, elle ne pourra pas y faire de travaux, on n'est bien d'accord ?

Bien cordialement.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si, elle pourra faire des travaux, tant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits de l'usufruitière (par exemple en détériorant le bien) et sauf si le commodat l'interdit.

Par exemple aucun souci pour les travaux d'entretien ou de rénovation, qui sont normalement à la charge de l'usufruitier pour l'entretien et du nu-propiétaire pour le gros-oeuvre.

Le mieux est de le faire en accord avec l'usufruitière. Si elle a des projets, le notaire pourra rédiger une convention entre elle et l'usufruitière.

-----  
Par ESP

ON en parle ici:

[url=https://www.aurep.com/fr/article/5/newsletter/1/droit-civil/687-le-recours-au-commodat-en-gestion-de-patrimoine]http s://www.aurep.com/fr/article/5/newsletter/1/droit-civil/687-le-recours-au-commodat-en-gestion-de-patrimoine[/url]

-----  
Par AGeorges

Bonjour Maarie,

Désolé, je ne comprends pas bien.

Vous écrivez :

Je souhaiterais vendre ma nue-propiété à ma fille et son concubin pour que ces derniers y habitent. ... Elle y habite actuellement gratuitement et s'est entendu avec ma mère qui est usufruitière en signant pour les deux parties un commodat (taciTe reconduction).

Le commodat peut il leur permettre de toujours y habiter

Puisque votre maman, usufruitière (qui peut donc habiter, louer le bien ou faire ce qu'elle en veut, y compris un prêt à usage) a déjà signé ce dernier, VOUS n'avez pas besoin de vendre votre nue-propiété à votre fille POUR qu'elle y habite.

Et tant que votre maman sera usufruitière, il n'est rien besoin de changer.

Un prêt à usage peut tout à fait se faire sous seing privé (donc ni avocat ni notaire). Il faut cependant faire attention à certaines clauses pour ne pas se faire reclassifier comme bail, avec les taxes associées par le fisc.

Une règle, par exemple est de bien préciser par écrit la répartition des charges.

Votre fille est déjà supposée faire l'entretien courant du bien. Si elle le souhaite, elle pourra faire des gros travaux, avec au moins VOTRE accord (en tant que nue-propiétaire), mais c'est par exemple votre mère qui devra régler ce qui incombe à l'usufruitière, sachant que ce n'est pas tout à fait identique au cas classique bailleur/locataire.

Le prêt à usage définit sa propre validité, et s'il est à tacite reconduction, la prochaine action serait le décès de votre maman. Sachant que le commodat engage également les héritiers, je ne vois pas ce qui pourrait empêcher votre fille de continuer à habiter dans ce bien.

-----  
Par ESP

AGeorges, bonjour

Vous avez peut-être mal lu le sujet...

Le sujet évoque la volonté de "Maarie" est de céder sa nue-propiété à sa fille.

Sa question initiale est :Le commodat peut il leur permettre de toujours y habiter même s'ils achètent ma part nue-propiété ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Mais il me semble que face au souhait de Maarie de "vendre sa nu-propiété à sa fille et son concubin pour que ces derniers continuent d'ailleurs à y habiter" il a été clairement répondu que la résidence de ces derniers dans cette maison ne dépend en rien de la nue-propiété, mais exclusivement de l'usufruitière...

Cette perspective de vente par contre m'amène à deux remarques :

- Quelle est la motivation alors de Maarie de vendre sa nue-propiété ?
- Si achat il y a un risque pour l'avenir en cas de rupture de cette union libre.

PS : que les concubins occupant de la maison achètent ou pas la nue-propiété n'empêche pas qu'ils payent-fassent des travaux d'entretien ou plus conséquents tant que c'est avec l'accord de l'usufruitière ou de la nue-propiétaire d'autant que cela se jouent en famille...

A+

-----  
Par AGeorges

Bonjour ESP,

Je ne sais pas qui a mal lu le sujet !

Je souhaiterais vendre ma nu-propiété à ma fille et son concubin pour que ces derniers y habitent

Or, ils y habitent déjà et ils ont même déjà signé un commodat avec l'usufruitière. Donc, il n'y a PAS de raison de vendre la nue-propiété.

En tous cas, apparemment, nous n'avons pas la même compréhension de ce "POUR QUE".

Si l'on enlève cette partie de la phrase et que la question est :

J'ai besoin d'argent, je veux vendre ma nue-propiété à ma fille. La maison en cause, dont ma propre mère est usufruitière, a fait l'objet d'un prêt à usage entre ma mère et ma fille, et ma fille y habite déjà.

Le rachat de la nue-propiété par ma fille mettrait-il en cause le commodat.

Et la réponse à cette question est NON.

NON, car il n'existe pas de condition de ce type dans la définition du prêt à usage. Disons que la grand-mère, usufruitière pourrait même avoir déjà signé un commodat avec sa fille nue-propiétaire, cela ne gênerait peut-être que le fisc. Dans les deux cas, si la grand-mère n'habite pas la maison et qu'elle n'a pas besoin des ressources d'un loyer, faire entretenir son bien par la famille est un échange raisonnable et la majorité des prêts à usage sont conclus pour ce genre de situation.

D'un autre côté, il est compréhensible que la mère qui ne fait que subir cette nue-propiété en ayant obligation de participer à certaines charges souhaite s'en défaire. Mais la raison donnée ne justifie rien.

-----  
Par Maarie

Bonjour,

Je suis prête à vendre ma nue-propiété à ma fille et son concubin qui veulent être propriétaires et avancer dans leur vie. Donc, le commodat signé avec ma mère il y a 1 an leur permettent d'y habiter mais ils souhaiteraient y faire des travaux d'embellissement. Ma mère et moi avons largement ce qu'il faut pour vivre. C'est juste mes enfants qui veulent être chez eux enfin et faire des changements à leur frais.

1ère question : Sous commodat et avec le statut de nus propriétaires, peuvent-ils faire des embellissements à leur frais ?

Seconde question : ma fille a un frère, a-t-il droit à une part du gâteau à la mort de ma mère ?

Merci encore à vous.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Maarie (re),

Q1. Sous commodat, avec ou sans nue-propiété, il peuvent faire des travaux d'embellissement à condition que l'usufruitière (et la nue-propiétaire) les y autorisent.

L'autorisation peut aussi concerner le PLU si l'extérieur du bien est concerné.

2. Tel que présenté, il s'agit de votre fille, mais pas de votre fils. C'est donc un demi-frère, ce dernier ne peut hériter que

de ses ascendants directs. Il ne peut donc hériter de VOTRE mère.