



## Revente d'un viager occupé avec usufruit

-----  
Par plefevre

Bonjour,

Nous sommes 4 propriétaires en indivision d'un viager occupé avec usufruit. Ce viager comporte un ensemble de biens.

Un bien (terrain) parmi ce lot serait vendu. Il ne s'agit donc pas de l'habitation de l'usufruitier.

Lors de la vente du terrain, y aura-t-il un pourcentage de la valeur du bien (droit d'usufruit) qui reviendra à l'usufruitier ?

Si oui, avez-vous une idée du pourcentage ?

La vente du lot avait été réalisée en viager, nous avons payé un bouquet et nous continuons à payer une rente.

D'avance merci pour vos réponses.

Bonne journée.

-----  
Par ESP

Bonjour

Quel est l'âge du crédirentier ?

-----  
Par plefevre

Bonjour,

Le crédirentier est une dame de 87 ans.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Plefèvre,

1. La vente d'un bien démembre ne se conçoit que si toutes les personnes concernées sont d'accord, et l'usufruitier en fait partie.

2. Au moment de la vente, il y a répartition entre l'usufruitier et la 'masse' des nu-propriétaires selon les règles usuelles (article 669 du CGI).

Par exemple, si l'usufruitier a 85ans, sa part est de 20%

et avec 4 nus-propriétaires, leur part est aussi de 20% (80% divisé par 4).

Cette part s'applique tout autant au produit de la vente qu'aux frais associés.

-----  
Par plefevre

Bonjour,

Merci à vous pour votre réponse.

Bien évidemment la vente se réalise avec l'accord de l'usufruitier, mais c'est plus pour anticiper les pourcentages, mais votre mail va dans ce sens merci.

Bonne journée à vous.

-----  
Par AGeorges

Re,

mais c'est plus pour anticiper les pourcentages

Tout est là :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006310173/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006310173/[/url]

-----  
Par Henriri

Hello !

AGeorges, de quel droit un créditrentier peut-il percevoir une part de la vente partielle par les débirentiers de ce qu'il leur a vendu en viager...?

Et je ne vois pas ce qui obligerait à avoir son aval pour cette vente.

A+

PS suggestion de plusieurs lectures SGDG pour Plefevre : cherchez sur internet "Peut-on revendre un bien acheté en viager avant le décès du crédirentier ?"

-----  
Par AGeorges

@Henriri,

AGeorges, de quel droit un créditrentier peut-il percevoir une part de la vente partielle par les débirentiers de ce qu'il leur a vendu en viager...?

Et je ne vois pas ce qui obligerait à avoir son aval pour cette vente.

Parce que si le bien est vendu, il ne pourra pas bénéficier de l'usufruit qui lui reste dessus.

Et comme, au jour de la vente, la part d'usufruit, même en cas de viager se détermine selon l'article 669 du CGI, on fait comme j'ai dit.

Comme pour un usufruit classique, le débirentier ne deviendra propriétaire qu'au décès du crédirentier (sans T). Leur part relative évolue au fil du temps, mais vous voudriez considérer qu'elle est nulle pour le crédirentier, ce qu'elle ne sera qu'à son décès.

-----  
Par Nihilscio

Et comme, au jour de la vente, la part d'usufruit, même en cas de viager se détermine selon l'article 669 du CGI, on fait comme j'ai dit.

La valeur donnée par l'usufruit par le CGI est une norme fiscale qui ne s'impose pas dans les contrats. La réalité économique peut s'apprécier plus finement.

-----  
Par Henriri

(suite)

"Parce que si le bien est (partiellement) vendu, le créditrentier ne pourra pas bénéficier de l'usufruit qui lui reste dessus ?" Mais AGeorges la vente ne lui enlève pas son usufruit ni la rente, cette revente ne change rien à ses droits.

A+

-----  
Par plefevre

Le contexte est un peu spécial. Le terrain serait vendu à la mairie pour qu'ils y fassent un projet. Nous sommes "obligés" de vendre car la mairie risque de mettre en avant le principe d'utilité publique et in fine de prendre le chemin de l'expropriation.

-----  
Par Henriri

(suite)

Que ce soit la mairie qui souhaite vous acheter ce bien ne change rien à la problématique de cette perspective de revente partielle de biens achetés en viager par 4 débitrentiers.

A+

-----  
Par plefevre

Oui Henriri vous avez raison.

Je ne sais pas au final si le crédirentier doit avoir une part ou non. Les 2 réponses s'entendent, mais s'opposent...

-----  
Par Henriri

(suite)

Oui Plefevre vous avez deux sons de cloches (mais nous n'en sommes pas ).

N'empêche qu'en revendant un bien que j'ai acheté je ne vois pas comment mon vendeur initial toucherait une partie de ce que verse mon acheteur...

Comme je vous l'ai suggéré avez-vous cherché sur internet "Peut-on revendre un bien acheté en viager avant le décès du crédirentier ?". Vous trouverez plusieurs pages qui sont assez cohérentes (et qui n'évoquent pas de rétribution du crédirentier en cas de revente du bien viager par un débirentier).

A+

-----  
Par plefevre

Oui j'ai pu regarder, et il est vrai que je n'ai pas vu ce point mentionné. Ce qui me fait douter c'est que l'un des débirentier a eu plutôt le son de cloche, via son notaire, qu'il était nécessaire de donner une part au crédirentier. Le notaire semble s'appuyer sur la "norme fiscale" évoquée précédemment par Nihilscio

-----  
Par AGeorges

@Henriri,

Mais AGeorges la vente ne lui enlève pas son usufruit ...

Mais bien sûr que si.

Si un terrain qui fait partie de son usufruit initial, sur lequel le débirentier vient se promener tous les jours et cueillir des pâquerettes ou ramasser des pommes, est vendu, c'est la fin des promenades, des bouquets et des compotes. Il ne sera plus "chez lui" tant qu'il sera en vie. Il y a donc privation du droit à l'usufruit de ce terrain, laquelle doit être compensée selon les règles usuelles, sachant que l'on peut utiliser les règles du CGI, mais sans doute à juste titre, comme le dit Nihilscio, utiliser une règle un peu différente, si elle est contractualisée et acceptée.

-----  
Par Henriri

Hello !

Désolé mais que "pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur d'une nue-propriété et de son usufruit soit déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément à un barème" tenant compte de l'âge de l'usufruitier ne répond pas à cette histoire de "revente partielle" du bien par celui qui a déjà vendu une fois ses biens en viager !

Essayons de simplifier le cas pour mieux l'analyser :

- Monsieur A possède une maison avec jardin.

- Il décide de vendre sa propriété en viager à monsieur B.
- Il perçoit un bouquet et commence à percevoir une rente viagère.
- A n'est plus propriétaire de ce bien mais l'usufruitier, il habite la maison, cultive son jardin, en cueille les pâquerettes ou les pommes...
- Plus tard B débirentier a des soucis d'argent et décide de vendre le bien qu'il a en viager.
- Il trouve un acheteur du viager, monsieur C, qui va lui verser un bouquet et prendre à sa charge la rente qui est due à monsieur A.
- C nouveau débirentier remplace l'ancien B mais n'acquière pas la jouissance du bien en viager à la place du créditrentier A.

>> En quoi monsieur A perdrait-il son usufruit ?

>> En quoi monsieur aurait-il droit au bouquet venant de monsieur C au détriment donc de monsieur B ?

Plefevre, si un autre débirentier a eu des infos d'un notaire il est sans doute nécessaire de les creuser et vous d'en demander à votre propre notaire.

A suivre...

-----  
Par AGeorges

Henri,

Vous n'avez pas bien assimilé la situation.

A partir de votre 'plus tard', votre exemple ne correspond à rien.

Comme il a été dit, l'usufruit porte sur plusieurs biens dont un terrain séparé, certes, mais dont l'usufruit est réel.

Toutes les personnes concernées se mettent d'accord pour vendre ce terrain isolé. Il ne s'agit pas de viager mais de vente en toute propriété.

A partir de cette vente, le droit d'usufruit initial est tronqué, et un dédommagement doit s'en déduire.

La technique de base serait donc de prendre la valeur du terrain partiel, compte tenu de la distribution liée à l'usufruit pour évaluer la valeur de la perte et de dédommager l'usufruitier sur cette base (ou une autre base contractuelle comme a dit Nihilscio).

Il ne s'agit pas de modifier TOUTES les conditions du viager pour rétablir une seconde couche, pour laquelle, d'ailleurs, un principe similaire devrait être appliqué.

Vous semblez nier la valeur de l'usufruit, pourtant universellement reconnue ! Vous êtes un assassin de Créditrentier ! (c'est seulement quand le créditrentier est mort que l'usufruit passe à zéro).

-----  
Par Henri

(suite)

AGeorges vous m'accusez d'assassiner le crédit rentier mais un peu avant dans votre message c'est vous-même qui dites "A partir de cette vente, le droit d'usufruit initial est tronqué..."

En réalité je ne lui veux aucun mal puisque je lui garde sa rente complète, contrairement à vous qui la diminuez derechef en la compensant par un petit bouquet (de pâquerettes cueillies une dernière fois dans la parcelle en question ?).

Vous considérez que la parcelle qui serait vendue par les 4 débirentiers le seraient en pleine propriété, mais Plefevre ne l'a pas indiqué jusqu'à preuve du contraire.

Si tel est le projet alors le créditrentier a intérêt à bien réfléchir puisque sa rente va diminuer. Les 4 débirentiers ne peuvent pas lui réduire unilatéralement son usufruit réel actuel...

En tout cas vous je ne vois pas pour quelle raison vous pouvez dire qu' "A partir de mon 'plus tard', mon exemple (avec un seul débitrentier) ne correspond à rien" ! Vous ne pouvez pas réfuter qu'un débitrentier puisse se retrouver dans la panade et contraint de revendre un bien acheté en viager.

AGeorges pour m'éclairer dans ce cas essayez je vous prie de me dire comment se traiterai cette revente entre le débitrentier vendeur, le nouvel acheteur (devenant ou pas débitrentier ?) et l'actuel créditrentier ancien vendeur ?

Au plaisir.

-----

Par AGeorges

@Henriri,

Dans un viager, il y a le bouquet, la rente et l'usufruit.

C'est cet ensemble qui fait le viager.

Vous voulez ignorer l'usufruit. C'est votre problème.

Dans tous les cas, si le bien est modifié, que c'est possible et légal, les composants 'actifs' du viager ne peuvent qu'être concernés et le crédientier ne peut pas juste être privé d'une part de son usufruit sans en être indemnisé.

N'oubliez pas que, du fait de cette vente partielle, les débirentiers sont déjà partiellement remboursés de leur investissement, alors que la rente n'a pas encore été payée en totalité et que l'usufruitier est encore vivant. Le fait de payer la rente, sans modification, jusqu'au bout est ce qui leur confère le statut de propriétaire sur le bout de terrain vendu. Disons qu'ici, du fait de la particularité du système du viager, de l'usufruit, ..., ils ont anticipé leur statut de propriétaire avec l'accord de l'usufruitier.

Cela ne peut pas les dispenser de payer la rente prévue, et non modifiée, jusqu'au bout.

Quant à votre exemple de viager sur un autre viager, posez la question de façon indépendante, et si j'ai du temps, je tâchera d'y répondre. Ce n'est pas le sujet de ce fil.

-----  
Par Henriri

(suite)

Je n'ignore pas l'usufruit de la parcelle en question, je le conserve au crédientier...! Vous AGeorges vous le passez par zéro pour cette parcelle.

Dire "Le fait de payer la rente\*", sans modification, jusqu'au bout est ce qui leur confère le statut de propriétaire sur le bout de terrain vendu", c'est dire que les 4 débirentiers en libère l'acheteur de la parcelle (il l'acquière donc en pleine propriété, c'est bien ça ? Et le "retour de bouquet" si j'ose versé au crédientier le prive de son usufruit sur cette parcelle...

\* Mais le prorata de rente correspondant à la parcelle vendue peut "naturellement" tout autant être prise en charge par le 5ème (futur) débirentier !

Au plaisir.

-----  
Par AGeorges

@Henriri,

Vous êtes de plus en plus confus.

Voilà maintenant un 5e débirentier !

SVP, re prenez-vous et ne me créditez pas du contraire de ce que j'ai dit. Je ne vous répondrai plus sur ce fil.

-----  
Par Henriri

Hello !

Pourquoi s'en prendre à ma personne et cesser d'échanger des arguments, je mêle demande.

Mais oui dans mon option un 5ème débirentier rentre effectivement dans le viager aux cotés des 4 initiaux (ce n'est pas la première fois que je l'évoque). Cela conserve la totalité de usufruit du crédientier et à son décès les 5 débirentiers deviennent pleinement propriétaires. Il n'y a pas d'empêchement à ça pour vous Lefebvre, jusqu'à preuve du contraire.

A+

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Je réponds quand même à cette série de dérives inutiles.

L'acheteur, comme l'a indiqué plefevre, est la Mairie qui a un projet pour ce terrain. Evidemment, une Mairie de va pas 'entrer' dans un viager pour reculer son projet au décès de l'usufruitier. Cette hypothèse n'a pas de sens par rapport au problème posé. Ici, il n'y a pas de débirentier qui ait des problèmes de finances. Les personnes concernées préfèrent vendre rapidement plutôt que se faire 'expulser' pour intérêt public ... et vendre en pleine propriété.

- l'usufruitier est indemnisé (20% ou ...)

- les débirentiers touchent chacun 20% de la vente d'un terrain dont ils ne sont pas encore "propriétaires" en indivision puisque la rente n'a pas été totalement payée, avec l'accord de l'usufruitier

- la rente est inchangée.

-----  
Par Henriri

PS : ce qui est inutile ce sont les attaques sur les personnes.

-----  
Par AGeorges

Et où voyez-vous une attaque sur la personne ?

Je ne vous connais pas, et je ne m'intéresse qu'à votre argumentation. Si je la trouve confuse, je le dis. Et cela arrive à tout le monde, y compris moi-même.

Dans les raisonnements complexes, se mélanger "le clavier" arrive parfois. Il n'y a ni lieu à se vexer ni lieu à continuer à développer des hypothèses à côté du sujet.

-----  
Par Henriri

(suite)

AGeorges ni vous ni moi n'avons objecté d'éventuelles erreurs de clavier. Mais c'est bien à moi que vous avez dit publiquement\* "Vous êtes de plus en plus confus" ou "SVP, reprenez-vous", ce ne sont pas des arguments / ce sujet.

\* utilisez les MP pour ça si vous le souhaitez.

-----  
Par AGeorges

@Henriri

Vous n'avez donc rien d'autre à faire que de la polémique inutile et à polluer ce sujet ?

-----  
Par Henriri

Alors nous sommes deux