



Vente immobilière avec une entrée en jouissance différée

Par Micthine

Bonjour,

J'ai une Tante de 87 ans (veuve et sans enfant) qui veut vendre sa maison mais tout en restant chez elle jusqu'à son décès.

-Soit elle opte pour un viager!(peu d'acquéreur)

-Ou, elle vend avec option d'une entrée en jouissant différé (moyennement un loyer versé à l'acheteur)

Si cela est possible, quelle est la procédure juridique pour garantir ce système de vente ?

Cdt

Par yapasdequoi

Bonjour,

Etablir l'acte authentique avec les clauses de différé chez le notaire.

Par Micthine

Merci pour votre réponse.

Maintenant, j'ai 2 autres questions :

1/ si l'acheteur vient à décéder ! Cet acte est il toujours valable avec les héritiers ?

2/ Si cet acheteur dans le futur vient à avoir des déboires financiers au point que ses biens mobiliers et immobiliers soient saisissables ! Quelle valeur a cet Acte face aux créanciers.

Bonne soirée

Cdt

Par yapasdequoi

Avez-vous envisagé de vendre la nu-propriété ? C'est aussi une option intéressante pour l'acquéreur.

Le notaire répondra à vos questions.

Par Isadore

Bonjour,

Pour garantir un achat en viager, il existe plusieurs moyens : dont les plus courants sont la clause résolutoire (qui permet au vendeur de récupérer la propriété de son bien) et la clause de privilège du vendeur (hypothèque de premier rang sur le bien vendu).

On peut envisager d'autres systèmes de garantie comme la caution ou l'hypothèque d'un autre bien, mais je ne crois pas qu'ils soient utilisés. Les deux premiers suffisent généralement.

Dans le cas d'un différé de jouissance, il faut inscrire dans le contrat ce qui se passera en cas de décès de l'acheteur. Par défaut l'acte engage les héritiers.

Si les biens de l'acheteur sont saisis, cela pourra inclure le bien acheté à votre tante. L'acheteur devient propriétaire dès la signature de l'acte de vente, même si une partie du prix est versée en différé ou sous forme de rente viagère. S'il doit de l'argent au vendeur, celui-ci est traité comme tout créancier : s'il y a une garantie qui le rend prioritaire, il passe avant les autres. Sinon, il se partagera le "reliquat" avec les autres créanciers chirographaires.

La vente de la nue-propiété avec un paiement immédiat évitera ces problèmes. Elle peut aussi vendre le bien grevé d'un droit d'usage et d'habitation sans recourir au viager (pour les acheteurs allergiques au risque).

A noter : la vente de la nue-propiété peut être faite en viager ou en différé.

Par AGeorges

Bonsoir Michthine,

La vente à terme avec entrée en jouissance différée pose deux problèmes :

- Elle demande à l'acheteur de payer une somme à l'avance. Ce n'est donc pas mieux que le viager.
- Elle s'établit pour une durée limitée. Si votre tante est toujours en vie à ce moment, elle sera mise à la porte.

Vendre un bien et continuer à y habiter pour une période indéterminée et sans risque est délicat. Aucune personne recherchant une maison pour y habiter ne sera intéressée.

Il ne reste donc que des investisseurs et il faudra que leur investissement rapporte suffisamment.

Le viager et le démembrement sont les deux options.

Apparemment, votre tante a déjà essayé le viager sans succès.

A 87 ans, Un démembrement valorise l'usufruit à 30% et la nue-propiété à 70%. Il existe des groupes d'investisseurs susceptibles de lui acheter la nue-propiété. Il faut s'attendre à ce que la proposition soit nettement en-dessous de 70% de la valeur de la maison.

Tout cela dépend des besoins en argent frais de votre tante. Mais vous pouvez toujours vous renseigner ! en demandant

"vente de la nue-propiété avec réserve d'usufruit" sur le net.

Par Michthine

Merci pour vos réponses,

Donc elle peut vendre en nue-propiété et réserve d'Usufruit avec un paiement immédiat et rester propriétaire de l'usufruit jusqu'à son décès.

Enfin de trouver un preneur elle peut négocier de verser mensuellement un loyer ou indemnité.

Ce style de vente peut lui permettre d'être couvert juridiquement.

-Si l'acheteur vient à décéder ses héritiers n'hériteront que de la nu-propiétaire

-Par contre les créanciers de l'acheteur peuvent ils saisir que la nue-propiété !!!!

Cdt

Par yapasdequoi

Quel serait le statut de ce "loyer" ? Il faudra bien vérifier que ce n'est pas considéré comme donation déguisée (taxée à 60% entre tiers)

Des créanciers ne peuvent pas saisir ce qui n'appartient pas au débiteur.

Par Michthine

Le prix de marché de la location entre 500 et 600? elle va mettre en vente dans une agence.

Sa maison est sur un étage, elle est estimée à 150 000? (par l'agence immobilier) 5 chambres, séjour, cuisine, 2 salles d'eau, sous sol et terrain.

L'acquéreur sera étranger de la famille donc pas de donation déguisée.

Le statut des loyers, je ne sais pas, dès l'instant que l'acheteur n'aura pas la jouissance immédiate des lieux (peut être dans le style d'indemnité d'occupation privative mais je ne suis pas sûr que cela soit le terme approprié. L'objectif est de trouver un acheteur intéressé par ce bien. Bien sûr tout ceci sera mentionné chez le notaire.

Bonne soirée

Par yapasdequoi

Je reste perplexe sur la nature fiscale de ce "loyer".

Interrogez le centre des impôts : l'acquéreur pourrait être taxé lourdement.

Par Michthine

Bonsoir et Merci de vos réponses,

je vais lui parler plutôt de la vente nue-propriété et réserve d'usufruit, ce style de vente est plus sécurisant pour elle dès l'instant qu'elle reste propriétaire de l'usufruit.

Et afin d'intéresser un acheteur à l'achat de ce bien une proposition d'un versement mensuel comme un loyer serait proposé ;

Mais il faut savoir si, avec ce système de vente la proposition d'un versement mensuel versé à l'acheteur est juridiquement valable.

Cordialement et encore merci.

Par yapasdequoi

Juridiquement elle peut verser tout l'argent qu'elle veut à qui elle veut...

C'est fiscalement la vraie question !

Par janus2

Donc elle peut vendre en nue-propriété et réserve d'Usufruit avec un paiement immédiat et rester propriétaire de l'usufruit jusqu'à son décès.

Enfin de trouver un preneur elle peut négocier de verser mensuellement un loyer ou indemnité.

Bonjour,

Si elle reste usufruitière, elle n'a pas à payer un loyer ! Ce serait contraire au statut d'usufruitier (l'usufruit est le droit de jouir d'un bien sans en être propriétaire et à condition d'en assurer la conservation, c'est-à-dire l'entretenir).

Par Rambotte

Bonjour.

A 87 ans, Un démembrement valorise l'usufruit à 30% et la nue-propriété à 70%.

L'espérance de vie augmente (encore que...), mais on n'a pas encore amélioré le barème !

elle vend avec option d'une entrée en jouissant différé (moyennement un loyer versé à l'acheteur)

Je ne pense pas. La jouissance différée devrait induire une décote du prix de vente, correspondant justement à la valeur de l'usufruit durant le différé de jouissance.

Par Micthine

Merci pour vos réponses,

Je vais lui dire que le mieux pour elle, c'est la vente de la nue-propriété avec réserve d'usufruit.

(Juridiquement elle est couverte car peu rester chez elle tranquillement)

Quand au loyer c'est selon s'il y a une décote, ou pas!

Merci à vous tous et bonne soirée

Par Micthine

Coucou, je reviens vers vous pour la question de la taxe Foncière !

Dans la vente de la nue ?propriété et réserve d'usufruit, la taxe foncière est elle au nom du Nu-propriétaire ou, au nom de l'Usufruitier ?

Merci et bonne soirée.

Par yapasdequoi

C'est l'usufruitier qui doit payer la taxe foncière.

Sauf si l'acte notarié indique différemment selon accord entre les parties.

Par Micthine

Merci, donc la taxe foncière est au nom de l'usufruitier!