



Démembrement, mise a la porte et rachat

Par Albertaverti

Bonjour,
je me permets de poster ici car je suis dans une situation délicate. J'ai acheté une maison en démembrement avec un de mes parents. Nous y habitons tous les deux, mais la situation est extrêmement tendue. Mon parent veut vendre la maison. De ce que j'ai compris, il lui faut mon accord. Ma question est : plutôt que de vendre la maison conjointement, est il possible pour moi de lui racheter simplement son usu fruit et de procéder à un remembrement ?
Si oui, est c'est le plus important, suis je prioritaire pour le rachat de l'usu fruit ? En effet, les tensions sont telles qu'il préférera vendre à une autre personne qu'à moi. Mais je souhaite continuer à vivre dans cette maison.

Merci beaucoup pour votre aide et votre lecture

Par Isadore

Bonjour,

Ma question est : plutôt que de vendre la maison conjointement, est il possible pour moi de lui racheter simplement son usu fruit et de procéder à un remembrement ?
Oui, avec son accord

Si oui, est c'est le plus important, suis je prioritaire pour le rachat de l'usu fruit ?
Non, mais il n'y aura pas forcément foule de personnes intéressées par l'achat d'un usufruit.

Si je comprends bien vous êtes nu-proprétaire et votre parent usufruitier. Si c'est le cas, il n'y aucun moyen pour l'obliger à vous vendre son usufruit contre son gré ni à vous héberger.

Si la raison pour laquelle il veut vendre est qu'il ne veut plus cohabiter avec vous, il peut tout simplement vous demander de partir.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre parent a l'usufruit et vous êtes nu-proprétaire ?
Ou est-ce un démembrement croisé ?

Dans tous les cas pour vendre il faut l'accord de tous.
Il y a peu de chance que votre parent trouve un acquéreur pour son seul usufruit, sachant qu'il restera attaché à sa personne = disparaîtra à son décès.

Si vous êtes seulement nu-proprétaire et résidez dans ce bien, vous devez payer un loyer à l'usufruitier .. sinon le fisc va requalifier votre acquisition : méfiez vous d'un possible redressement fiscal.

Par Albertaverti

Bonjour, merci pour vos réponses et précisions. Je n'ai pas pu trouver de définition claire de démembrement croisé. Mais du coup, j'ai globalement toutes mes réponses, sauf sur les redressements potentiellement demandés par le fisc. Yapasdequoi, avez des endroits où je peux trouver plus de détails ?
Merci encore à vous tous

Par yapasdequoi

Si lors de l'achat vous n'avez acheté que la nu-propriété, vous n'avez aucun droit d'y résider sauf à avoir un bail avec l'usufruitier et donc lui payer un loyer.

Sinon votre acquisition en démembrement ressemble un peu beaucoup à une "optimisation fiscale" sur de futurs droits de succession.

Il faudrait avoir de bons arguments pour justifier un tel démembrement, pour ensuite vouloir à tout prix racheter l'usufruit. Pourquoi n'avez vous pas directement acheté le bien ?

Par Albertaverti

Merci de votre réponse. A l'époque, les choses se passaient bien, et étant handicapé, je n'avais pas l'argent nécessaire pour acheter une maison. L'idée était d'acheter en démembrement et de cohabiter, notre notaire nous avait conseillé cette méthode et je n'ai pas pensé à vérifier ses propos, ce que je paie maintenant

Par yapasdequoi

Si vous avez maintenant les moyens financiers, racheter sa part semble la moins mauvaise solution, surtout s'il veut vendre.

Faites une offre "séduisante".

Par Albertaverti

Je pense faire ça. Je vais demander a plusieurs agences d'évaluer la maison et je me ferais accompagner par un professionnel. Dans tous les cas,.merci à tous pour vos réponses rapides et détaillées, et votre gentillesse

Par yapasdequoi

Avec plaisir, bonne journée à vous.