



Modification acte notarié abandon usufruit interdiction d'aliéner

Par **piloupilou84**, le **07/01/2016** à **15:36**

Bonjour,

En 1991 mes parents ont effectué une donation partage au profit de leurs 2 enfants Alain et Eric.

Sur la parcelle d'environ 1500 m2 se situe leur maison. Cette parcelle a été scindée en 2 parcelles identiques.

Le premier lot, attribué à Eric, comprend la propriété bâtie d'une valeur en nue propriété de 310 000 francs. Le second lot, attribué à Alain, comprend une somme de 160 000 francs et « par confusion sur lui-même » la somme de 150 000 francs en pleine propriété.

Je me retrouve propriétaire mais j'en aurai la jouissance qu'à compter du décès de ma mère (puisque mon père est décédé en 2006). En effet ma mère jouit de l'usufruit sur l'immeuble.

Il a été rajouté sur l'acte notarié une clause « interdiction d'aliéner ».

En accord avec ma mère et mon frère, signature sur papier libre le 10 novembre dernier, j'ai pris rendez-vous avec un notaire afin d'abandonner l'usufruit et enlever cette « interdiction d'aliéner ».

Mon notaire me demande de faire estimer ma maison alors que la date de signature de l'acte j'ai agrandi ma maison de 198 m2 et procédé à de aménagements au rez-de-chaussée de la bâtisse initiale. Cette estimation sert-elle à définir les émoluments ou va-t-elle apparaître sur l'acte modifié? Il n'y a aucune raison que ce montant apparaisse sur l'acte modifié au vu des aménagements effectués puisque cette donation partage a été effectué afin d'éviter de régler des droits de succession. D'après moi je devrais m'acquitter uniquement des honoraires pour une modification d'acte notarié de « donation partage ».

Mon notaire me précise que les honoraires s'élèveraient à environ 1 200 euros. Ce montant est-il correct ?

Merci pour votre réponse.

Bien cordialement.

Par **catou13**, le **08/01/2016** à **13:04**

Bonjour,

L'usufruit abandonné doit être calculé d'après l'âge de votre mère et la valeur vénale actuelle de la maison concernée au jour de l'acte constatant l'abandon. Il s'agit d'un nouvel acte et aucunement d'une "modification de la donation-partage"

Par **piloupilou84**, le **08/01/2016** à **15:23**

Merci beaucoup pour cette réponse. Mais ce qu'il y a lieu de préciser c'est que j'habite cette maison avec extension car ma mère occupe l'étage.

Je m'acquitte sans le savoir des taxes d'habitation et foncière alors qu'il paraît que c'est l'usufruitier qui devrait s'en acquitter.

Ne s'agit-il pas plutôt d'une renonciation abdicative ou extinctive donc un acte abdicatif pur et simple d'abandon d'usufruit ?

Par **catou13**, le **08/01/2016** à **16:04**

Bonjour,

Je ne peux vous répondre puisque je ne sais pas quel acte va préparer votre notaire et par conséquent à quoi correspond la provision sur frais de 1200 euros.

Par contre je m'interroge sur la nécessité de cet acte....

Envisagez vous de vendre ?

Dans l'affirmative, vous vendez avec votre mère et vous partagez le prix (usufruit et nu-propriété)

Dans la négative pourquoi ne pas laisser les choses en l'état surtout si votre mère ne compte pas déménager ? Vous économiseriez ainsi les 1200 € de frais d'acte....

Par **NIBERJO**, le **04/04/2016** à **10:37**

Bonjour ,

Je voudrai vendre la maison de maman , nous avons un acte notarié depuis 20 ans . maman est en maison de retraite , elle ne souhaite plus revenir chez elle , elle a 95 ans . Je voudrai abandonner son usufruit . Nous avons besoin de cette vente pour continuer a payer la maison de retraite . je voudrai lui faire faire un abandon de l'usufruit . Pour le moment son état de santé est bon . Que faire et combien ça va me couter ?

Par **Tisuisse**, le **04/04/2016** à **11:39**

Bonjour,

Est-ce que votre maman est sous-tutelle ?

Par **youris**, le **04/04/2016** à **16:16**

bonjour,

si votre mère a toute sa tête et n'est pas placée sous une mesure de protection (tutelle,

curatelle), elle doit donner son accord pour la vente.
un notaire peut se déplacer à la maison de retraite pour enregistrer son accord.
votre mère peut également vous donner procuration pour la représenter à la vente.
salutations