



Vente du vivant de mes parents d'un bien possédé en nu-propriété

Par **FICHANT Micheline**, le **02/07/2018** à **16:46**

Bonjour

Nous sommes mariés sous le régime de la communauté et possédons deux maisons ; nous avons 2 enfants et avons fait donation d'une maison à chacun de nos enfants. Ces donations prendront effet au décès du dernier vivant.

Pour des raisons familiales notre fils envisage de vendre la maison dont il est nu-propriétaire avec bien sûr notre accord. Comment doit se dérouler la vente et aura-t-il la possibilité de récupérer la totalité du montant de la vente pour acheter une nouvelle maison (plus grande) ?
Merci de votre réponse.

Par **youris**, le **02/07/2018** à **18:31**

bonjour,

si votre fils n'a que la nue-propriété de cette maison, je suppose que vous en avez gardé l'usufruit.

votre fils ne peut donc vendre que ce qui lui appartient, c'est à dire la nue-propriété, s'il s'agit de vendre la pleine propriété du bien, il faut que vous soyez d'accord pour vendre en même temps l'usufruit.

votre fils recevra le prix de vente de la nue-propriété et l'usufruitier recevra le prix de vente de son usufruit en application de l'article 621 du code civil qui indique:

" En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé."
salutations

Par **FICHANT Micheline**, le **03/07/2018** à **09:30**

Bonjour

Merci pour votre réponse.

Nous sommes d'accord pour reporter notre usufruit sur le prix.

Dans ce cas, y aura-t-il des frais pour notre fils ?
Il occupe actuellement gratuitement la maison.
D'avance merci.

Par **youris**, le **03/07/2018** à **10:56**

bonjour,
il y aura des frais comme dans toute vente immobilière (frais qui comprennent le travail du notaire et les frais versés au trésor public pour la mutation immobilière).
votre notaire saura vous renseigner sur les frais de cette transaction.
comme il s'agit d'une donation, il est possible que l'autre enfant soit sollicité par le notaire.
salutations
salutations