



Vente en viager avec nue propriété

Par **tavy**, le **25/07/2010 à 12:17**

Bonjour,
Mon beau-père étant décédé , mon épouse possède 1/4 du bien (il y avait testament de donation entre époux)
Le bien restant est une villa dont on habite à l'étage .
Ma belle mère , n'étant plus d'accord avec le loyer qu'on lui verse , nous menace de vendre la maison en viager .
Ma question est :
A t ' elle le droit de vendre la maison en viager (en tous cas sa partie) et peut on s'opposer à la vente
Si oui , comment récupérer notre part du bien au prix de vente normal
Merci pour vos réponses

Par **toto**, le **25/07/2010 à 23:06**

bonjour ,
Selon votre explication , votre belle mère a choisi 1/4 en pleine propriété plutôt que l'usufruit. Ma réponse n'est plus valable dans le cas contraire.
Votre épouse est donc propriétaire indivise d'une maison avec sa mère
votre mère peut vendre sa part en viager.
Votre épouse a un droit de préemption sur cette transaction . Au décès de votre belle mère , l'acheteur sera propriétaire indivis avec votre épouse.
Si vous payez un loyer, il doit être versé à l'indivision. Votre belle mère doit également verser un loyer à cette même indivision. Les loyers doivent avoir un fixe et une part proportionnelle aux surfaces de planchers habitables (hauteur sous plafond > 1,80 m) et aux surfaces de jardin à usage privatif. Ces loyers sont ensuite redistribués aux indivisaires proportionnellement à leur part (3/4 - 1/4)
si votre loyer augmente , celui de votre belle mère doit également augmenter.
petit problème : votre belle mère ayant plus des 2/3 de l'indivision, elle a tout pouvoir pour la gérer seule. vous pouvez toutefois exiger tous les comptes.
cordialement

Par **tavy**, le **26/07/2010** à **09:52**

Bonjour
Merci pour votre réponse précieuse
Si je comprend bien , actuellement , un loyer correspondant au bien total doit être déterminé . Après cela , chacun paye sa quote part de ce loyer total qui est ensuite redistribué aux propriétaires selon cette quote part .
Je voudrais vous demander qui détermine le loyer total ?
En ce qui concerne la vente en viager , la vente d'une partie des biens (3/4) , la chance de trouver un acheteur n'est-elle pas très minime ?
Encore merci pour vos réponses

Par **toto**, le **26/07/2010** à **18:33**

Bonsoir,
Il y a deux façons d'appréhender la situation - il y a 1 logement dans lequel vivent des colocataires: c'est selon votre dernier message votre façon de voir. Dans ce cas, à l'exception des chambres, tous les habitants peuvent jouir des autres pièces. Dans ce cas, la participation de chaque colocataire est identique, ou on fixe une participation par chambre ...
- il y a 2 logements indépendants, les parties communes se limitant au hall d'accueil ; c'est comme cela que j'avais compris, puisque vous habitez l'étage.
Dans ce cas, il y a deux loyers, 1 par logement.
- pour la valeur des loyers, vous pouvez contacter des agences, ou le service de la préfecture (ancien service de la DDE) qui a en charges les APL (aide personnalisée au logement)
Enfin, pour la vente en viager, la probabilité de trouver un acheteur pour 3/4 est très faible, mais sans doute plus grande qu'une vente en nu propriété de 1/2; en effet, au décès de votre mère, l'acheteur est sûr d'avoir la gestion de la maison, de choisir ses locataires, de toucher 3/4 des bénéfices (si il en laisse) ou de les réinvestir dans l'entretien ou l'agrandissement de la maison. Enfin, si il veut racheter votre part, il aura droit de préemption le jour où vous la vendrez. D'autre part, les frais bancaires sont moins élevés, car il n'est pas obligé d'emprunter pour payer les annuités. Tous ces avantages, il ne les aurait pas dans le cas d'un usufruit.
La solution pour vous, c'est le droit de préemption, mais attendez que votre belle mère ait trouvé un acheteur et signé la promesse de vente, sinon vous risquez de faire augmenter artificiellement le prix
Cordialement.

Par **tavy**, le **27/07/2010** à **01:09**

Merci pour votre réponse