Succession - usufruit - conformité des biens successoraux

Par **FRANCOIS**, le **07/06/2005** à **11:44**

Bonjour,

merci de lire mon message.

Dernièrement, j'ai reçu un courrier du notaire de ma grand-mère paternel me signifiant que celle-ci souhaiterait faire [b:1bwne1q6]une donation[/b:1bwne1q6] en forme de liguidité de son vivant en vendant un immeuble dont elle possède [b:1bwne1q6]l'usufruit[/b:1bwne1q6] car notre grand-père nous avait désigné les seuls héritiers.

Nous sommes ses trois petits-enfants (tous majeurs), et notre père et notre grand-père sont décédés. Donc, [u:1bwne1q6]nous sommes héritiers directs [/u:1bwne1q6]de la succession.

Le notaire, dans son courrier, nous a demandé de répondre à son courrier en lui retournant un document lui signifiant que nous étions d'accords. ([i:1bwne1q6]A ce jour, nous n'avons pas encore donné notre accord[/i:1bwne1q6]).

Dernièrement, nous avons demandé qu'une estimation soit faite.
Qu'elle fut notre surprise en découvrant que les appartements n'étaient pas entretenus et que visiblement, ils n'étaient pas aux normes. ([i:1bwne1q6]fils électrique trainant un peu partout ect ect[/i:1bwne1q6]...).
Dans cet immeuble où se trouve 10 appartements et deux commerces ([i:1bwne1q6]une boucherie et une maroquinerie[/i:1bwne1q6]), notre grand-mère occupe un appartement.

Il est clair qu'avec la vétusté des appartements ([i:1bwne1q6]dont certains sont vacants naturellement[/i:1bwne1q6]), le montant de l'estimation n'est pas très élevé. ([i:1bwne1q6]valeur approsimative 400 000 euros[/i:1bwne1q6]).

[b:1bwne1q6]Nos questions sont les suivantes[/b:1bwne1q6] :

Voici pratiquement 30 ans qu'elle loue les appartements par le biais d'une agence immobilière et en tant qu'usufruitière, [color=red:1bwne1q6]notre grand-mère n'a t-elle pas des obligations de mise en conformité des appartements ?[/color:1bwne1q6]
[color=blue:1bwne1q6]Si non[/color:1bwne1q6], je trouve cela anormal de laisser cet immeuble se dégrader et perdre ainsi de la valeur.
[color=blue:1bwne1q6]Si oui[/color:1bwne1q6], [b:1bwne1q6]qu'elles sont les démarches que nous pourrions envisager afin qu'elle puisse faire des travaux de mise en conformités ?[/b:1bwne1q6]

Notre grand-mère a 81 ans, nous n'avons pas de contacts avec elle car elle ne s'est jamais

intéressée à nous depuis notre naissance dû au décès de notre père. ([i:1bwne1q6]son fils[/i:1bwne1q6]).

[u:1bwne1q6]Si nous acceptons la vente, de quel pourcentage sur celle-ci aurions nous droit ?[/u:1bwne1q6]

Vous pouvez également nous conseiller car nous sommes pas très au courrant des mesures à prendre.

Merci de nous répondre.
(shoei39@aol.com)

[/color][/color][/color]

Par **cathy**, le **08/06/2005** à **21:52**

Je suis au regret de vous informer que les grosses réparations d'un immeuble incombent au nu propriétaires (soit vous et vos 2 frères), et non à l'usufruitier: comme les réparations ont l'air d'être lourdes, celles ci vous incombent, cependant votre grand-mère avait un devoir d'entretien comme un locataire donc.....

Quant au pourcentage que vous toucheriez celui-ci se calcule en fonction d'un barème en fonction de l'âge de la perosnne usufruitière si votre grand-mère a 81 ans révolus elle touchera 10% (si mes souvenirs sont bons!!!!!) du prix de vente, donc pour vous 3 90% soit 30% chacun du prix de vente

Concernant l'accord que vous demande le notaire, c'est tout à fait normal car la propriété est démembrée vous 3 avez la nue propriété et votre grand mère l'usufruit, le tout réuni est la pleine propriété: par conséquent le notaire ne peut pas vendre seulement l'usufruit si le vendeur veut l'immeuble en pleine propriété

Voilà, j'espère que j'ai été claire et que vous avez compris mes explications!!!!!

Par **germier**, le **14/06/2005** à **22:15**

Petits enfants indignes
une fois que l'immeuble est vendu , Mémé ne peut décemment pas vivre dans un immeuble en aussi mauvais état, à moins que les travaux ne lui rendent la vie insupportable : c'est fou ce que le plombier polonais est maladroit,quant à l'électricien ukrainien il vient de Tchernobyl

Par **FRANCOIS**, le **15/06/2005** à **09:48**

Comment pouvez vous dire que nous soyons indignes alors que c'est ELLE qui souhaite

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

vendre l'immeuble !!!!!

De plus, son appartement A ELLE, n'est pas en mauvais état, naturellement, elle y vit depuis plus de 50 ans et elle ne souhaite pas le quitter car elle l'a entretenu durant ces années et elle a demander aux acheteurs éventuels d'y rester en contre-partie d'un loyer.

Il n'y a que les autres appartements qu'elle n'a pas entretenu mais qu'elle louait quand même, lui rapportant tous les mois une somme voisine de 3000 euros nets et ce, durant 3 - 4 décennies, sans jamais vraiment se soucier de ses petits enfants, ni durant les anniversaires, ni durant les fêtes.
Alors, expliquez moi vous qui avez l'air de critiquer facilement qui est le plus indigne !!!!

SI elle vends, c'est pour s'acheter un appartement en Espagne sur la côte COSTA BRAVA à ROSES.

Je croyais que j'étais ici pour avoir des renseignements et non des critiques. Il faut connaître le fond avant de juger.
:evil:

Merci. Image not found or type unknown

Par **Yann**, le **15/06/2005** à **10:23**

Du calme, Gernier aime bien chercher les gens. Il faut le connaitre, c'est sûr qu'au début ça surprend.
Il prendra systématiquement le contre pieds de ce que vous direz, alors forcément ça énerve.
:evil:

Image not found or type unknown

Mais j'ai appris que ces remarques, même si elles sont de mauvaise foi parfois risible, sont souvent judicieuses dans le sens où c'est typiquement le genre de reproches ou d'arguments qu'on vous opposera si vous faites une action en justice.
Après à vous de trouver la parade. Si vous vous énervez je suis sûr que ça le ferra hurler de rire devant son ordi...

Par **germier**, le **15/06/2005** à **22:37**

Non Yann, j'aime bien chercher les gens,certes et je le reconnais ,mais j'envisage les questions et les réponses sous un coté pratique,pour ne pas dire intéressé
parfois je vais trop vite, c'est mon défaut

Réflechissons à ce cas , nus propriétaires et usufruitière vendent l'immeuble [u:1jzncmny]conséquence[/u:1jzncmny], l'usufruitière,la grand mère ,n'a plus aucun droit

d'occuper son appartement : me trompes je ?

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

:oops:

Image not found or type unknown

Où va t elle aller ? surtout que pour ne pas faire de jaloux elle va partager équitablement le produit de la vente de son droit d'usufruit

à suivre

Par **FRANCOIS**, le **16/06/2005** à **00:13**

je doute que tu lises correctement mes propos précédents.

Si tu reviens dessus, tu pourras y lire primo, que nous ne sommes pas les demandeurs de cette vente, et deuxio, qu'elle ne vendra que si l'acheteur de l'immeuble la garde en tant que locataire de son appartement actuel, chose tout à fait possible.
Si tu t'inquiètes pour ces revenus, c'est de l'énergie perdu de tes pensées car en plus de la vente (elle devrait toucher 200 000 euros environs), et qu'en plus, elle touche les deux autres retraites de ses deux maris défuns.

Elle a 81 ans, certes, mais en faisant un calcul rapide, on peut s'apercevoir qu'elle pourrait dépenser tranquillement plus de 1100 euros par mois sur 15 ans, ce qui est pas donné à tout le monde de son âge, loyer inclus (500 euros par mois), et sachant qu'elle possède une bonne partie de cette somme dans ses économies.
Avec un placement de 4 % à la banque de ses 200 000 euros, calcule et tu verras qu'elle ne sera pas dans le besoin.

Par **germier**, le **16/06/2005** à **22:34**

Je suis désolé,et je te prie d'accepter mes excuses
je n'ai pas su lire effectivement que l'acheteur prendrait Grand Mère comme locataire
et je ne pouvais pas savoir qu'elle touchait deux retraites

Euh ,c'est à [b:3fi4xwc7]ROSAS [/b:3fi4xwc7] mais je me demande si ,à son age elle fera souvent l'aller retour; et il faut être prudent quand on achète la bas

Mais pourquoi ne rachéteriez vous pas sa part, son usufruit ?

Par **FRANCOIS**, le **16/06/2005** à **23:41**

j'accepte tes excuses et pour répondre à ta question, j'y ai pensé à racheter les parts de chacun mais mes finances ne me permettent pas de le faire vivant seul, 36 ans, ambulancier urgentiste, sinon, c'est un bon retour sur investissement sur 13 ans, voir moins suivant les

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

travaux qui seront à faire et des prix des locations des appartements.

Je pense réellement que l'ensemble vaut dans les 530 000 euros, surtout au vu de sa position au centre ville d'une rue pietonne avec commerces à proximité.

Ma grand-mère veut faire vite et c'est pour cette raison qu'elle va le vendre "au rabais" à 100 000 de moins.

Mais bon, nous avons du terrain, environ 3 hectares, qui pour le moment ne sont pas passés constructibles mais mes démarches en mairie pour le plan d'occupation des sols s'annoncent en bonne voie.
A 40 euros le m², ça peut être un bon revenu pour la suite, surtout si j'y fais viabiliser avant d'y vendre.

Par contre, si qq'un veut placer de l'argent dans la pierre, c'est le moment ou jamais d'investir dans cet immeuble car la réponse finale des enchères sera close lundi 20 juin normalement.
Et qui est intéressé ? Devenez. Le notaire et son associé. Comme quoi, ils savent de quoi il s'agit.

Par **germier**, le **18/06/2005** à **22:02**

François, merci

Cecidit : je suis l'acheteur
je fais le bail à Grand Mère,mais comme elle a du me dire qu'avec les sous elle s'installe en Espagne ,moi acheteur je lui dirai que à la place d'un contrat de location,ce qui l'oblige à me payer un loyer,nous devrions faire un contrat d'usage et d'habiitation.....ce qui m'ouvre quelques voies

[u:36erkgtf]Les membres de la liste se feront un plaisir d'expliquer[/u:36erkgtf]

Si je suis l'acheteur, je dois mettre l'immeuble aux normes de sécurité etc, donc faire des travaux pouvant nuire quelque temps à la jouissance paisible que je dois aux occupants

Par **jeeecy**, le **20/06/2005** à **09:16**

mais ta grand mere est usufruitiere?

auquel cas elle ne peut revendre son usufruit qu'au nu-proprietaire....

donc quel est ton interet de vendre un immeuble 100.000 euros alors qu'il en vaut 5 fois plus?

a part si tu as besoin de l'argent tout de suite bien sur...

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés