

## Vente d'un bien objet d'un usufruit

Par **mareva**, le 13/05/2006 à 23:14

Bonjour je voudrais savoir si le nu-proprétaire peut vendre un bien(cela étant un acte de disposition et le nu-proprétaire disposant de l'Abusus qui lui donne le pouvoir de disposer du bien)sans l'accord de l'usufruitier en lui versant en compensation de la perte de son droit issu de cette vente une rente dont le quantum équivaut à la valeur de l'usufruit?

Si oui comment est évalué ce quantum?

Si non que peut faire le nu-proprétaire sur un bien objet d'un usufruit?

Peut-il ne céder que la nue-proprété(ce qui en pratique ne représente pas vraiment un interet pour celui qui l'acquiert)?

bref help!!

Par **Gab2**, le 14/05/2006 à 01:32

Si me souvenirs sont bons, il n'y a que deux moyens de mettre fin à l'usufruit: le rachat (de l'usufruit), le décès de l'usufruitier.

Donc en cas de vente du bien:

----Soit la vente se fait en pleine propriété,il faut que l'un des cocontractants procède au rachat de l'usufruit.. Il faudra donc l'accord de l'usufruitier.

----Soit la vente ne peut porter que sur la nue-proprété.

Quel est l'intêret pour l'acheteur?

A première vue je dirais, que cela permet à l'acheteur d'avoir un investissement long terme.

[u:126cqflq]Je m'explique:[/u:126cqflq] : La vente d'un bien en pleine propriété coûte beaucoup plus à l'acheteur qu'une vente qui porterait uniquement sur la nue-proprété.Au décès de l'usufruitier, la pleine propriété se reformera automatiquement(gratuitement) chez le nu-proprétaire:ce dernier aura donc réalisé un bénéfice puisqu'il aura acquis le bien a "moindre prix".

Deuxième avantage: la nue propriété ne coûte rien (au nu-proprétaire) en terme de charges courantes puisque la taxe foncière et la taxe d'habitation (si il n'y a pas de locataire) seront payées par l'usufruitier.Enfin, le bien objet de l'usufruit est comptabilisé dans le patrimoine de l'usufruitier et non dans celui du nu-proprétaire..

Par **mareva**, le 15/05/2006 à 02:14

merci bcp à un compatriote de mtp pour cette réponse qui est parfaite.

Par **germier**, le **18/05/2006** à **21:24**

autant que je sache, la nu propriété en tant que droit réel immobilier peut être vendu, de même que l'usufruit

que vend le nu propriétaire ? ses droits et obligations

usufruitier, je touche une rente du nu propriétaire... lui ou un autre : mon ami Vespasien - aujourd'hui il a changé de nom - disait que l'argent n'a pas d'odeur