



Indivision et usufruit (protection de l'usufruitier)

Par **vytry**, le **30/12/2015** à **13:35**

Bonjour,

Je désire acheter une maison avec un ami. Il divorce et désire rester vivre dans sa maison valeur 420 000 €, j'achèterai donc en indivision à 50 % soit 210 000 €.

J'aimerais valider une clause d'usufruit pour le dernier vivant de façon à ne pas être obligé de partir suite au décès de cet ami qui a 2 enfants.

Est-ce que l'usufruit protège des héritiers qui voudraient vendre la maison et doit-on leur payer un loyer ou autre pour la moitié qui ne m'appartient pas ?

Merci et bonnes fêtes.
vytry@yahoo.fr

Par **amajuris**, le **30/12/2015** à **13:47**

bonjour,

si vous voulez pouvoir rester dans la maison dont vous n'avez la propriété de la moitié, l'autre propriétaire doit faire un testament vous léguant l'usufruit à titre viager de ce bien.

mais le légataire, étant un tiers, paiera des frais importants au trésor public.

si vous avez l'usufruit d'une moitié et la pleine propriété de l'autre, les héritiers nus

propriétaires ne peuvent pas vendre ce bien puisqu'ils ne sont pas entièrement propriétaires de ce bien.
ayant l'usufruit d'une part et la pleine propriété d'autre part, vous n'avez rien à payer aux nus propriétaires et vous pouvez louer ce bien et recevoir les loyers.
c'est le principe de l'usufruit.
salutations

Par **morobar**, le **30/12/2015 à 19:38**

Hello,
Cherchez ou demander au notaire une clause de "tontine".

Par **vytry**, le **31/12/2015 à 10:03**

Bonjour,
je remercie morabar et amatjuris pour leur réponse et leur souhaite de bonnes fêtes ce soir
cordialement
schéhérazade

Par **talcoat**, le **31/12/2015 à 11:26**

Bonjour,
Ce qu'oubli de préciser @morobar c'est qu'une clause de tontine déshériterait les enfants de votre ami en cas de décès de ce dernier.
Cordialement

Par **morobar**, le **31/12/2015 à 11:39**

Ce n'est nullement un oubli, j'invite le lecteur à envisager cette disposition, à en faire le tour le cas échéant avec son notaire.

Par **Tisuisse**, le **31/12/2015 à 13:23**

Bonjour vytry,

Un conseil : une fois que votre compagnon sera divorcé, donc jugement prononcé et applicable, vous aurez intérêt à vous marier, cela vous protégera totalement contre toute mauvaise surprise, non seulement pour votre propre part dans ce bien mais aussi pour l'ensemble des biens laissés par le défunt.

Par **vytry**, le **31/12/2015** à **14:30**

merci pour tout vos conseils

en effet je ne désire pas léser les enfants de mon compagnon pas plus que ma famille.

Je souhaiterais jusque "le survivant" puisse rester dans la maison jusqu'à son décès sans avoir de risque de chercher un nouveau logement (je ne suis plus très jeune)

cordialement