



## Nu propriétaire occupant

-----  
Par verdifre

Bonjour,  
Depuis 3 ans je vis chez mon père pour qu'il puisse rester à domicile dans la maison dont il est usufruitier et dont je suis propriétaire. Il vient de partir en ephad et mon frère me conteste le droit de rester dans ce logement. De plus, sur place, des ruches que j'ai contribué ces dernières années à faire prospérer exigent une présence fréquente. Mon père est atteint d'un Alzheimer sévère et n'est plus apte à exprimer sa volonté. Une demande de mise sous tutelle est en cours. Que dois je faire ?  
Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Votre père est usufruitier, vous êtes nu-propriétaire, mais quel droit a votre frère sur cette maison ?

-----  
Par verdifre

Bonjour,  
Mon frère pense à sa succession et considère, que même en m'occupant de mon père h24 je perçois un avantage en étant logé gratuitement (mon père est usufruitier) et encore plus depuis que mon père est parti en ephad. Mon père n'est plus apte à donner son avis, j'ai fait ma vie ici, que faire en attendant qu'une tutelle soit nommée et puisse décider ?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le tuteur de votre père ne pourra pas vous autoriser à occuper gratuitement la maison de son protégé. Votre père ne pouvant plus gérer ses biens, le tuteur doit le faire dans son intérêt, et donc va probablement choisir de mettre la maison en location.

Rien ne s'oppose à ce que vous deveniez le locataire de votre père.

Du vivant de votre père votre frère n'a pas son mot à dire sur l'occupation de la maison de votre père usufruitier (sauf s'il est le tuteur).

Mais si jamais il est sollicité pour payer l'EHPAD, il peut légitimement mettre en avant que l'occupation gratuite du bien prive votre père d'un revenu. Si l'obligation alimentaire doit être mise en jeu, il faut prendre en compte le revenu que votre père peut tirer de sa maison.

-----  
Par verdifre

Bonjour,  
je me conformerais sans le moindre soucis à la décision de la tutelle, cependant dans l'attente de cette décision, mon père étant inapte à exprimer sa volonté la signature d'un bail me semble complexe. De plus, pour être louable, cette maison nécessiterait sûrement des travaux importants. cette maison est actuellement une passoire énergétique. Etant nu propriétaire ce serait vraisemblablement à moi d'effectuer les travaux me permettant de me louer cette maison.

Vu les revenus et le patrimoine de mon père, l'obligation alimentaire n'est pas d'actualité.

-----

Par yapasdequoi

Votre frère n'a en effet rien à dire sur votre occupation du logement.

Il est exclus de faire signer maintenant un bail à votre père, il serait juridiquement contestable. Il est préférable de régulariser la situation avec le tuteur.

Les travaux de mise aux normes énergétiques sont à la charge de l'usufruitier.

Ce n'est en aucun cas un motif pour vous accorder la jouissance gratuite de ce logement.

Et le tuteur aura comme priorité l'intérêt de votre père, qui sera probablement de louer cette maison, mais au prix du marché.

-----  
Par verdifre

Donc au final, mon père va devoir engager des travaux importants et qui me bénéficieront juste pour me louer la maison dont je suis propriétaire ce qui va directement impacter la part de succession de mon frère tout cela parceque je me refuse à lui verser 200 ? chaque mois de la main à la main. Je ne désire tirer aucun avantage de cette situation, je veux juste que les choses soient carrées

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si le logement est indécent et ne peut être loué, la solution est soit de racheter l'usufruit de votre père, soit de continuer à occuper la maison en versant une indemnité d'occupation équivalent à un loyer.

Je pense que racheter l'usufruit, si vous avez les moyens, sera le plus avantageux pour votre père et vous et aura le mérite de régler définitivement la question.

Vous ne pouvez rien faire avant la nomination d'un tuteur. En attendant occupez ce logement en bon père de famille, ce qui est votre intérêt puisque vous en êtes propriétaire.

Une fois le tuteur nommé, vous prendrez contact avec lui pour convenir d'un arrangement.

-----  
Par verdifre

Je vous remercie de tous ces conseils qui m'aident à éclaircir la situation  
merci encore pour votre réactivité