



Nu-proprétaire

Par ClaudieDenis

Bonjour,

Je viens vers vous pour une question concernant un usufruit.

La veuve de mon père décédé détient 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit.

L'usufruitière en question ne respecte pas ses obligations d'entretien et à ce jour le Département Territoires et Proximité de la ville où se situe le terrain non entretenu, nous averti que faute d'entretien il pourra engager une procédure pour abandon et acquérir la parcelle gratuitement.

J'ai pour ma part envoyé un courrier en LRAR à l'usufruitière mais, qui m'a été renvoyé avec mention " Destinataire inconnu à cette adresse" !!

Le notaire ne connaît pas sa nouvelle adresse et personne n'a l'air de le savoir...

Par ailleurs, il est fort probable que l'usufruit dont elle détient aussi une forte somme monétaire est probablement dilapidé !

Ma question : Suis-je en droit et est-il possible de saisir directement le Procureur de la République pour lui faire part du non respect des obligations de l'usufruitière ?

Et est-il envisageable de demander l'extinction de l'usufruit pour faute

ou

demander à sortir de l'indivision ?

Vous remerciant par avance du temps que vous aurez consacré à ma lecture.

Cordialement.

Par AGeorges

Bonsoir,

En principe, un usufruit ne peut prendre fin qu'au décès de l'usufruitière.

Par contre, la loi vous autorise à sortir de l'indivision, ce qui est un droit de tout indivisaire. Vous ne pouvez que passer par la case justice ... Apparemment, cette action devrait entraîner la liquidation complète de la succession, et le partage des droits, assorti le cas échéant de ventes immobilières si les actifs l'imposent.

Enfin, pour les liquidités, le statut de quasi-usufruit permet à l'usufruitière de disposer des sommes à sa quasi-convenance MAIS cela ne change en rien la liquidation de la succession. Les sommes qui ne lui échoient pas du fait du partage successoral devront être remboursées sur les biens immobiliers. Après, il y a des variantes selon le statut matrimonial.

Par contre, je n'ai pu établir sur quelques bases il peut être considéré que le remboursement final ne sera plus possible (et donc empêcher les dépenses inconsidérées). Il faudrait poser la question à un "notaire" compétent en successions.

Par ClaudieDenis

Bonjour,

Merci de donner suite.

En principe, un usufruit ne peut prendre fin qu'au décès de l'usufruitière.

Oui je sais cela. Là, ma démarche est de me prémunir de la lapidation de l'usufruit avant son extinction.

Par contre, la loi vous autorise à sortir de l'indivision, ce qui est un droit de tout indivisaire. Vous ne pouvez que passer par la case justice ...

Justement, est-ce raisonnable d'interpeller par courrier le Procureur de la République, sachant que j'ai des éléments recevables contre la mauvaise gestion faite de l'usufruit ?

Après, il y a des variantes selon le statut matrimonial.
Sous le régime de la séparation de biens pure et simple.

Par contre, je n'ai pu établir sur quelques bases il peut être considéré que le remboursement final ne sera plus possible
Désolé, je n'ai pas compris votre phrase !

Vous remerciant par avance de la suite que vous me donnerez.

Cordialement.

Par AGeorges

Bonsoir ClaudieDenis,

1. Votre question était :
Et est-il envisageable de demander l'extinction de l'usufruit pour faute

J'ai répondu NON à cette question. Il n'existe pas de dispositif légal permettant de demander directement la fin de l'usufruit.

2. Votre question était :
Suis-je en droit et est-il possible de saisir directement le Procureur de la République pour lui faire part du non respect des obligations de l'usufruitière
puis, vous avez écrit :
est-ce raisonnable d'interpeller par courrier le Procureur de la République, sachant que j'ai des éléments recevables contre la mauvaise gestion faite de l'usufruit

Tout cela se contredit un peu. D'abord, on n'interpelle pas le Procureur de la République, on dépose une plainte qu'il accepte ou pas.

Vous parlez d'éléments "recevables" ... La question qui s'en déduit est "par qui ?". Vous devez bien comprendre que ce n'est pas à vous de déclarer que vos éléments sont recevables et qu'il peut s'en déduire quoi que ce soit. Rien ne fonctionne comme cela. Vous pouvez déposer plainte, en fournissant un support légal à cette plainte (faire référence à une loi précise), et ensuite, fournir vos 'preuves' et c'est un juge qui dira si elle sont bonnes, pas vous. Le juge aura été nommé par le Procureur de la République s'il considère que la forme de votre plainte est recevable.

Le processus ci-dessus pouvant être un peu complexe, Il serait sans doute plus 'simple' de demander de sortir de l'indivision en invoquant l'article 815 du Code civil.

Dans ce cas, disons que, pour simplifier, tous les biens sont ramenés à leur valeur en argent et que cet argent est réparti entre les bénéficiaires selon les règles des successions.

Si l'usufruitière a pu jouir des liquidités, cet argent n'est pas perdu pour ceux qui avaient des droits dessus. Simplement, les sommes qui ne sont plus disponibles sur ces liquidités seront prélevées sur la valeur des biens immobiliers. Lors de votre demande pour sortir de l'indivision, vous pouvez, le cas échéant, invoquer des éléments qui prouveraient la dilapidation des biens, ne serait-ce que pour accélérer le processus ...

Par ESP

Bonsoir

Je me dois de préciser que OUI, en tant que nu-proprétaire, vous pouvez demander la cessation de l'usufruit, dans le cas où l'usufruitier commet des abus, sachant que les travaux d'entretien sont à la charge de l'usufruitier, en vertu de son obligation de conservation du bien. Un avocat est conseillé pour une situation aussi spéciale.

Concernant les liquidités, c'est autre chose.

L'article 587 du Code civil prévoit en ce sens que « si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution ».

En contrepartie du droit de jouir d'une chose consommable, l'usufruitier a donc l'obligation de restituer, à l'expiration de l'usufruit, soit une chose de même qualité et de même quantité, soit son équivalent en argent.

C'est pourquoi nous conseillons habituellement une convention de quasi-usufruit pour confirmer la créance de restitution.

Par AGeorges

Bonsoir ClaudieDenis,

Après vérification, je me range à l'avis d'ESP :

L'article 618 du Code civil dispose que « l'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien. »

Je m'étais arrêté à l'article 617.

Comme ça, vous avez la référence de la loi ... mais il faut passer par un tribunal ... et c'est vous qui avez la charge de la preuve.

Par ClaudieDenis

Bonjour,

Merci à vous deux pour toutes ces informations.

En effet, l'usufruitière commet des abus !

Terrain d'1 are 65 ca laissé à l'abandon depuis des années et dont des arbres sont à élagués qui perturbent les parcelles avoisinantes.

Cette dernière n'a ni donnée de suite à la demande par courrier de la Direction Générale et Territoriale datant du 06/06/2020, ni à mon courrier en LRAR rappelant ses obligations !

Concernant les liquidités, il y a un quasi-usufruit d'établi.

Je pense donc saisir le TGI ne serait-ce que pour cela.

Quand aux liquidités, il n'y a pas eu d'ouverture de comptes bancaire indivis d'établi. Ce qui laisse le doute sur l'utilisation totale des sommes qui s'élèvent à plus de 100 000? en usufruit.

Là, je ne peux émettre que le doute bien entendu :/

Par AGeorges

Dernières questions sans réponses :

Séparation de biens :

Le conjoint survivant a droit à 50% de l'héritage du défunt. Mais garde l'intégralité de ses biens propres.

Et donc si, par exemple, une maison était possédée moitié moitié, le conjoint survivant en a 75% après le décès.

Si j'ai bien tout compris, la répartition 1/4 en nu-propriété et 3/4 en Usufruit pour le conjoint survivant donne aux autres héritiers 'ensemble' le complément à 1 de chaque valeur.

Vous avez donc 3/4 en nu-propriété et 1/4 en usufruit. Le total des deux valeurs n'a pas à faire 1 pour un seul héritier, et ne se conçoit que pour les chiffres de même nature.

Un exemple :

- héritier 1 : 1/4 en nu-p et 1/2 en usufruit

- héritier 2 : 3/4 en nu-p et 1/2 en usufruit.

---- totaux 11

La situation de l'usufruit pour les liquidités est une mécanique complexe. D'une part, la loi considère que la seule façon de jouir de ce type d'usufruit est de le dépenser, mais d'autre part, un usufruit ne peut modifier la valeur définie dans l'héritage. En parallèle, un bien immobilier peut être loué et l'usufruitier encaissera les loyers pour son propre bénéfice. La maison ne lui appartiendra cependant pas pour autant.

Donc, dans votre cas, s'il y a eu 100.000? de liquidités, cette somme complète fait partie de l'héritage. Je ne vois pas bien comment votre 1/4 d'usufruit a été honoré mais ...

C'est donc bien 100.000? qui interviendront si vous faites casser l'usufruit et non 1/4 qui n'était que votre part d'usufruit (non exercée).

La convention dont vous et ESP avez parlé semble plus liée à une mécanique d'imposition pour éviter une double

taxation.

Par ESP

Bonjour

La convention d'indivision est avant tout un acte civil pour déterminer les droits et devoirs de chacun dans l'indivision, nommer un gérant et prévoir les cas de carence.