



Usufruitier sans avoir eu le fruit

Par Sifa

Bonjour

Après s'être remarié, mon père m'a donné sa maison qu'il a achetée seul.

Dans l'acte de donation il est mentionné dans la section: "conditions d'exercice de l'usufruit réserve"

M. et Mme X ci-après dénommés l'usufruitier jouiront de l'usufruit réservé

Aujourd'hui mon père est décédé, et c'est donc ma belle mère qui deviendrait usufruitière sauf que dans l'acte il n'y a jamais eu de mention concernant la réversion d'usufruit, si bien que les impôts m'ont envoyé la taxe foncière à payer en considérant qu'elle n'en aurait que la jouissance.

J'ai appris en me renseignant un peu qu'on ne pouvait pas être usufruitier sans avoir eu le fruit.

Que pensez-vous de cette situation? Peut-elle être usufruitière sans la mention de réversion d'usufruit?

Avec mes remerciements

Par ESP

Bonjour

1/ M. et Mme X ci-après dénommés l'usufruitier jouiront de l'usufruit réservé

est peut-être ici interprété comme réversibilité ?

Par Henri

Hello !

Sifa, un usufruit s'éteint avec son(ses) bénéficiaire(s). Alors je ne vois pas la notion même implicite de "réversion" puisque l'acte de donation de la nue propriété établit l'usufruit de l'habitation pour "M. et Mme ci-après dénommés l'usufruitier". Le décès de votre père n'induit pas que sa femme devienne nouvellement usufruitière en transmission de feu son mari, elle l'est en propre depuis l'acte de donation et elle le reste...

Par contre avant son décès, pour je ne sais quelle raison, peut-être que la taxe d'habitation (à payer par l'usufruitier et non par le nu propriétaire) n'arrivait qu'au nom de votre père (et non à M. et Mme ?) mais que depuis son décès les impôts se tournent maintenant vers vous, l'héritier ? En tout cas c'est eux qu'il faut questionner.

A+

Par Sifa

Bonjour

Merci à ESP et Henri

Il n'y aurait donc pas besoin de réversion d'usufruit pour qu'elle devienne usufruitière bien que le bien ne lui ait jamais appartenu?

Oui la taxe d'habitation et foncière était adressée à mon père.

Si vous avez le temps de lire et pour plus de précisions voici une partie de l'acte

PROPRIETE ? JOUISSANCE

Les DONATAIRES copartagés auront, au moyen des présentes et à compter de ce jour la propriété des biens à eux donnés et attribués ;

Mais ils n'en auront la jouissance qu'à compter du jour du décès de Monsieur X et de son épouse, ce dernier faisant réserve à son profit, de l'usufruit viager de tous les biens compris au présent partage anticipé, et au profit de son épouse, ceci étant une condition essentielle des présentes.

Cette jouissance s'exercera soit par la prise de possession réelle soit par la perception des loyers selon qu'à cette époque LE BIEN sera soit occupé par LE DONATEUR ou son épouse, soit loué à un tiers.

Au cas où LE BIEN serait occupé en totalité ou en partie par LE DONATEUR ou son épouse, ses héritiers ou représentants disposeraient d'un délai de quatre mois à compter du jour du décès pour en livrer la jouissance au DONATAIRE sans indemnité.

CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE

Mr et Mme x ci-après dénommés l'usufruitier, jouiront de l'usufruit réservé "en bon père de famille" aux charges de droit mais avec dispense de fournir caution. Il veillera à la conservation du BIEN ne pourra en changer la nature ou la destination et devra avertir LE DONATAIRE de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter les droits du DONATAIRE.

L'usufruitier devra continuer l'assurance contre l'incendie...

Avec mes remerciements

Par Henriri

(suite)

Je répète qu' "il n'y a aucun besoin (ou possibilité) de réversion de l'usufruit pour quelle devienne usufruitière bien que le bien ne lui ait jamais appartenu" comme vous le dites, car elle était déjà usufruitière dès l'acte de donation, donc bien avant le décès de son mari votre père, même si le bien ne lui a jamais appartenu en tout ou partie.

Il suffit de relire l'extrait d'acte de donation en question (antérieur au décès de votre père) pour vous assurer qu'il mentionne plusieurs fois la femme de votre père au même titre que lui.

A+

NB : Les DONATAIRES copartagés auront, au moyen des présentes et à compter de ce jour la propriété des biens à eux donnés et attribués ;

Mais ils n'en auront la jouissance qu'à compter du jour du décès de Monsieur X et de son épouse, ce dernier faisant réserve à son profit, de l'usufruit viager de tous les biens compris au présent partage anticipé, et au profit de son épouse, ceci étant une condition essentielle des présentes.

Cette jouissance s'exercera soit par la prise de possession réelle soit par la perception des loyers selon qu'à cette époque LE BIEN sera soit occupé par LE DONATEUR ou son épouse, soit loué à un tiers.

Au cas où LE BIEN serait occupé en totalité ou en partie par LE DONATEUR ou son épouse, ses héritiers ou représentants disposeraient d'un délai de quatre mois à compter du jour du décès pour en livrer la jouissance au DONATAIRE sans indemnité.

CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE

Mr et Mme x ci-après dénommés l'usufruitier, jouiront de l'usufruit réservé "en bon père de famille" aux charges de droit mais avec dispense de fournir caution. Il veillera à la conservation du BIEN ne pourra en changer la nature ou la destination et devra avertir LE DONATAIRE de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter les droits du DONATAIRE.

L'usufruitier devra continuer l'assurance contre l'incendie...

Avec mes remerciements

Par Sifa

Merci encore Henriri

J aurais donc une autre question concernant les droits de l'usufruitier.

Je sais qu'elle a donc le droit de louer cette maison, ce qui n'est pas dans son intention.

Ces enfants essaient de la mettre sous habilitation familiale ce qu'elle refuse!

Mais dans le cas où elle serait sous habilitation familiale elle ou les enfants d'après ce que j'ai lu, pourraient la représenter.

Alors je pose la question de savoir s'ils pourraient en son nom louer cette maison sans son avis?

Encore merci

Par Henriri

(suite)

Selon l'étendue de l'éventuelle "habilitation familiale" accordée (générale et/ou limitée à certains actes) et comme dans

d'autres dispositifs du genre (ex :curatelle) la personne qui représenterait les intérêts de la veuve de votre père pourrait en effet louer la maison dont cette veuve a l'usufruit jusque à son décès (typiquement par exemple pour couvrir plus ou moins partiellement un logement en maison de retraite).

A+

Par Sifa

Ok Merci encore!

Par john12

Bonsoir,

Je prends connaissance de la discussion.

La seule chose qui m'interpelle est le fait que les services fiscaux vous réclament le paiement de la taxe foncière, alors qu'en application de l'article 1400 du CGI, en cas de démembrement de propriété, la taxe doit être établie au nom de l'usufruitier qui est redevable de l'impôt.

Si votre belle-mère est bien usufruitière, ce qui semble être le cas, vous pouvez demander la décharge de l'imposition qui sera transférée au redevable légal de l'impôt, soit, comme déjà dit, à votre belle-mère.

Cordialement

Par Sifa

Bonjour

Prise de contact avec les impôts qui veulent que le notaire leur confirme que ma belle mère est bien usufruitière afin que ce soit elle qui paie la taxe.

Puis contact avec le notaire qui va faire le nécessaire car pour lui il n y a aucun problème concernant cet usufruit.

Bonne journée

Par Henri

Impec ! Sifa c'était donc bien l'affectation des impôts fonciers depuis le décès de votre père qu'il fallait "discuter" et non la légitimité de l'usufruit dont bénéficie sa veuve.

A+