



Question succession

Par bounty30400

Bonjour, suite au décès de mon père, je me retrouve avec la maison en indivision, moi en tant que nu-propriétaire à 75% et la veuve de mon père qui, suite à une donation dont je n'avais pas connaissance, possède 25% en nu propriété et 75% en usufruit. Elle a donc la jouissance du bien.

C'est une grande maison avec beaucoup de volets qui sont en très mauvais état. Ces volets n'ont jamais été entretenus. Le grand portail en bois non plus d'ailleurs.

Qui doit payer le remplacement de ces menuiseries extérieurs à cause du manque d'entretien?

Merci de votre compréhension

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le total ne colle pas, il manque 25% d'usufruit : vérifiez et corrigez.

L'usufruitier a la charge de ces réparations selon les articles 605 et 606 du code civil.

Si plusieurs usufruitiers, il payent leur part au prorata.

Par LaChaumerande

Bonjour

C'est à l'usufruitier qu'incombent ces dépenses d'entretien, « Article 605 - Code civil »,

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496[/url]

Votre question implicite ne serait-elle pas : « Comment la forcer à assumer ces dépenses ? »

Je n'ai pas la réponse.

Par yapasdequoi

Si le bien se dégrade par manque d'entretien, l'usufruit peut être supprimé (cf 618 du code civil)

"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."

Consultez un avocat et faites constater le manque d'entretien par un huissier.

Par LaChaumerande

Yapasdequoi, j'y ai pensé avant que de poster, mais la dégradation des volets est-elle une cause suffisante pour déchoir l'usufruitier ?

Le constat d'huissier est une bonne idée.

Par yapasdequoi

La seule dégradation des volets, sans doute pas. Mais il peut y avoir d'autres négligences qui s'accumulent.

Il faut aussi vérifier que le bien est correctement assuré, au cas où un volet tomberait sur la tête d'un passant...

Par bounty30400

Bonjour Yapasdequoi, concernant cette donation au dernier vivant, elle a opté pour avoir 1/4 de la nue-propriété et 3/4 en usufruit ce qui représente, d'après la notaire, un usufruit compte tenu de son âge de 30% (elle a donc l'usufruit pendant encore longtemps). Et moi j'ai donc 70% de la nue-propriété ce qui représente effectivement 100%.
Je vais pouvoir visiter la maison et ses dépendances bientôt ce qui sera l'occasion de faire un peu le point avec elle.
Il y aura vraisemblablement d'autres négligences.
Je demanderais également à consulter son contrat d'assurance.
Dans un premier temps j'espère éviter les conflits et trouver un accord amiable.
Un grand merci en tous cas à Lachaumerande et yapasdequoi pour vos messages.

Par yapasdequoi

Vous confondez votre quote-part de propriété avec la valeur de la nu-propriété !

Le bien était-il propriété de votre père seul ou bien aussi de votre mère ? c'est quoi la "donation dont je n'avais pas connaissance" ? une donation au dernier vivant ?

Relisez l'acte notarié de la succession pour savoir vraiment quels sont les droits de propriété de chacun et sur quoi porte l'usufruit de votre mère.

Par Viak

Bonjour,
Les commentaires précédents le disent bien...
Dans votre situation, la veuve, en tant qu'usufruitière, a la jouissance du bien et l'obligation d'entretenir les menuiseries et équipements (art. 605-606 C. civ.)
Le mauvais état des volets et du portail étant dû au manque d'entretien, c'est elle qui doit payer leur remplacement.
Le nu-propriétaire n'intervient que pour les grosses réparations structurelles, ce qui ne concerne pas ces menuiseries.
Discutez en avec elle avant toute décision...

Par LaChaumerande

Un petit commentaire supplémentaire (ça rime !)

Visiblement votre belle-mère est trop négligente et manque à ses devoirs d'usufruitière à savoir l'entretien du bien.

Mais
elle a opté pour avoir 1/4 de la nue-propriété (non, pleine propriété) et 3/4 en usufruit
Quelles ont été ses motivations, je n'en sais rien.
Pour ma part, j'ai opté au décès de mon mari pour le 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit.
J'avais demandé une simulation des droits de succession de mes enfants 100% usufruit / 1/4 de la pleine propriété et 3/4 en usufruit.

Si vous avez eu à vous acquitter de droits de succession, ils auront été moindres avec l'option de votre mère (ou votre belle-mère ?).

Dans un premier temps j'espère éviter les conflits et trouver un accord amiable.
Je vous le souhaite, c'est toujours inconfortable une situation conflictuelle.

Par Rambotte

Bonjour.

moi en tant que nu-propriétaire à 75% et la veuve de mon père qui, suite à une donation dont je n'avais pas connaissance, possède 25% en nu propriété et 75% en usufruit.
concernant cette donation au dernier vivant, elle a opté pour avoir 1/4 de la nue-propriété et 3/4 en usufruit ce qui représente, d'après la notaire, un usufruit compte tenu de son âge de 30% (elle a donc l'usufruit pendant encore longtemps). Et moi j'ai donc 70% de la nue-propriété ce qui représente effectivement 100%.
De manière équivalente, grâce à la donation entre époux, votre belle-mère possède :
- 25% en nue-propriété et 100% en usufruit,

- 25% en pleine propriété et 75% en usufruit.
Vous possédez 75% en nue-propriété.
Ces proportions s'appliquent au patrimoine de votre père.

Ce patrimoine peut contenir la maison entière si c'est un bien propre de votre père, ou une moitié de maison si c'est un bien commun (voire toute autre proportion en cas d'indivision).

La valeur (fiscale) actuelle de l'usufruit est de 30% de celle de la pleine propriété, mais cette valeur va diminuer avec le temps. Ceci permet de calculer la valeur des droits détenus par chacun.