



Caution pour un usufruit et location

Par Amelie23

Bonjour,

Mon père a laissé l'usufruit de son bien immobilier ainsi que sa voiture à notre belle-mère.

Pouvez-vous me dire comment calculer le montant de la caution que nous pouvons lui demander?

De plus ce bien se compose de 3 petites maisons (mais il s'agit bien d'un seul et unique bien. Notre belle-mère peut elle faire trois baux de location ?

Je vous remercie pour votre aide.

Par Isadore

Bonjour,

Pouvez-vous me dire comment calculer le montant de la caution que nous pouvons lui demander?

Il ne se calcule pas. Une caution, c'est une personne qui se porte garante et qui s'engagera à vous dédommager si l'usufruitière ne vous "restitue" pas les biens après son décès, ou si elle les abîme.

La caution (autrement dit : le garant) peut être remplacée par un gage ou un nantissement. On peut donc convenir que l'usufruitier remettra une certaine somme aux nus-proprétaires à titre de garantie. On parlera alors de dépôt de garantie :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006448400/2011-05-19]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006448400/2011-05-19[/url]

De plus ce bien se compose de 3 petites maisons (mais il s'agit bien d'un seul et unique bien. Notre belle-mère peut elle faire trois baux de location ?

Oui. Sauf les cas où la loi impose le consentement du nu-proprétaire pour la mise en location (bail rural, commercial...), l'usufruitier décide seul de la manière dont il va exploiter les biens.

Elle peut même faire plus de trois baux, par exemple si elle loue chaque maison en colocation avec des baux individuels.

Par Amelie23

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par Rambotte

Reste la question de la valeur du gage ou du nantissement.

Je ne sais pas s'il y a de la jurisprudence là-dessus.

Faut-il penser que c'est la valeur des biens soumis à usufruit ?

Par janus2

Pouvez-vous me dire comment calculer le montant de la caution que nous pouvons lui demander?

Bonjour,

Caution pour quoi ?

Par Amelie23

Je lis que le nu-propiétaire peut demander une caution (garant ou dépôt de garantie) à l'usufruitier.

Ici la future usufruitière n'a pas de revenu et a laissé la maison dans un état innommable. Maison que nous avons nettoyée car elle ne voulait pas de l'usufruit...

Finalement une fois le dur labeur exécuté par nos soins, elle décide d'accepter l'usufruit.

Connaissant la personne, nous savons qu'elle ne pourra pas entretenir et payer les frais liés au quotidien... encore moins la réhabilitation du bien pour une mise en location.

Pour nous protéger, nous souhaitons une caution.

Si elle ne trouve pas de garant et si elle ne trouve pas de quoi faire un dépôt de garantie, peut-elle faire une hypothèque ?

Par Rambotte

Caution pour quoi ?

En vertu des articles 601 à 604 du code civil, presque jamais utilisés par les nus-propiétaires.

Si elle ne trouve pas de garant et si elle ne trouve pas de quoi faire un dépôt de garantie, peut-elle faire une hypothèque ?

Article 602

Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre ;

Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées ;

Les denrées sont vendues et le prix en provenant est pareillement placé ;

Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier.

Article 603

A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui déperissent par l'usage soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées ; et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit : cependant l'usufruitier pourra demander, et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

Par Isadore

Caution pour quoi ?

Caution pour les biens reçus en usufruit selon l'article 601 du Code civil :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336835]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336835[/url]

Si elle ne trouve pas de garant et si elle ne trouve pas de quoi faire un dépôt de garantie, peut-elle faire une hypothèque ?

Oui, si elle possède un bien immobilier à mettre en hypothèque, selon une vieille jurisprudence de 1903, (je n'ai pas de lien à mettre). De manière générale, rien ne s'oppose à ce que les parties s'entendent à l'amiable sur la nature de la garantie.

Si la personne ne trouve pas de caution, le Code civil prévoit que les biens immobiliers seront "donnés à ferme ou mis en séquestre", soit mis en location ou affermé à un tiers pour qu'il en tire des revenus. La mise en séquestre consiste à confier le bien à la garde d'un tiers, je suppose le temps que l'usufruitier trouve une caution.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429469]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429469[/url]

En vrai, je crois que c'est un peu passé de mode, mais sans accord entre les parties et sans caution fournie par l'usufruitière c'est ce qu'un juge déciderait.

Par janus2

En vertu des articles 601 à 604 du code civil, presque jamais utilisés par les nus-propiétaires.

Effectivement, presque jamais utilisés...

Le titre de ce topic m'interrogeait, Caution pour un usufruit et location

Par Amelie23

Merci de votre aide.

Il nous reste à voir comment calculer le montant du dépôt de garantie...

Je vais essayer de consulter le notaire et peut-être prendre conseil après d'un avocat.

Encore merci