



Nu propriétaire habitant chez l'usufruitier...

Par Gege13300

Bonjour

Nous habitons chez mon père, depuis 2022, avec son accord écrit à titre gratuit...
Il est placé en EHPAD et vient d'être mis sous tutelle.

Sa maison il en est usufruitier et moi même et les neveux sommes nu propriétaires.

Un conflit grave est apparue.

Après beaucoup de réflexion et la consultation d'un deuxième avocat, je peux résumer ainsi la situation vis à vis de la tutelle de mon père et du conflit m'opposant aux autres nu propriétaires, mes neveux :

- Lors de la succession à venir, lors du décès de mon papa, il est a craindre que mes neveux vont contester l'accord écrit de mon père me logeant à titre gratuit (comodat).
Et aussi le papier établi en 2019 par mon père.

Le risque est de déduire une portion de ma part d'héritage, en tant qu' avantages indirects ou donations indirectes...du vivant de mon père !!??

Quoiqu'il en soit le risque est grand de se retrouver dans une situation difficile, avec un parcours juridique pénible...

Je pense envisager, comme gage de bonne foi, de verser à mon père via la tutrice une somme d'argent mensuelle ou annuelle qui représenterait un espece de "loyer".

Évidemment j'ai vendu mon propre appartement au printemps et tout déménagé chez mon père en prenant le soin de faire venir un huissier pour voir l'état de la maison et des meubles.

Je suis un peu en difficulté...

Par kang74

Bonjour

Si votre père n'était plus en capacité de contracter un commodat comme sa mesure de protection et son accueil en EPHAD le laisse penser, vous avez raison de prévoir beaucoup de difficultés car ce commodat serait nul .

Enfin si votre père a besoin de fond , on peut mettre un terme à un commodat légalement formé .

Et la tutelle peut ainsi mettre le bien à louer.

Si le bien était au couple votre père n'est pas qu'usufruitier : il a 50% du bien en pleine propriété .

Vous n'avez, au mieux que 25% en nue propriété .

Par de là, pour éviter tout problème, qui peut quand même aller jusqu'à des poursuites pénales pour abus de faiblesse, je vous conseille d'aller voir un avocat et d'être honnête avec lui pour évaluer vos possibilités pour rester dans les clous .

Le fait que vous ayez vendu votre bien ne rentre pas en ligne de compte, si vous appauvrissez le patrimoine de votre père (en l'empêchant de louer ce bien de par votre présence par exemple)il y aurait bien avantage indirect qu'on peut facilement évaluer par ce qu'aurait amené un loyer versé chaque mois ...

La solution la plus simple pour rester dans le bien serait que vous rachetiez le bien au prix du marché, du moins la part

de votre père et son usufruit ...

De toutes les manières, au jour du décès de votre père vous devrez une indemnité d'occupation à vos neveux .

Par Gege13300

Pas simple tout ça...

Financièrement pas de soucis pour mon père malgré le coût de son EHPAD.

J'ai un certificat de la psychologue qui atteste que bien que diminué et très malvoyant, il est apte à comprendre et exprimer sa volonté.

J'ai déjà vu un deuxième avocat qui me dit qu'effectivement il risque d'y avoir souci.

D'où l'idée de payer un loyer à mon père via sa tutrice ?

Mon père était marié.

Ma mère est décédée en 2016.

La succession s'est faite ainsi, sauf erreur de compréhension, mon père est usufruitier du bien à 100%. Moi et mon frère sommes nu propriétaires.

Par Gege13300

Je viens de relire la déclaration de succession pour ma mère.

Il est bien indiqué

Mon père la totalité en usufruit.

Mon frère et moi-même nu propriétaire 1/2 chacun.

Mon frère étant décédé lui aussi, la représentation va à ses 2 enfants, mes neveux.

Ma question reste la même, pas pu avoir de réponse claire pour le moment.

Est-ce que le paiement d'un loyer à mon père réglerait le litige qui risque de survenir...??

Et le fait que mon père soit usufruitier à 100% empêcherait tout paiement d'une indemnité à mes neveux.

Par Rambotte

Bonjour.

Le risque est de déduire une portion de ma part d'héritage, en tant qu'avantages indirects ou donations indirectes... du vivant de mon père !

Si la jurisprudence ancienne recevait facilement les demandes de rapport à la succession de ce type d'avantage indirect ou de donation indirecte, il y a eu déjà depuis quelques années un sévère revirement de jurisprudence, obligeant celui qui réclame le rapport de prouver l'intention libérale du prétendu donateur et de prouver son appauvrissement.

Or qu'il habite seul ou avec vous ne changeait rien à son patrimoine.

L'action de vos neveux sera donc difficile à mener, même s'il existe bien sûr toujours un risque que leur demandes soient suivies.

Par Gege13300

Bonjour

Vous me parlez que la jurisprudence a changé.

Et que mon père habite seul ou pas...

Mon père est en EHPAD.

Nous vivons sans lui chez lui....

D'où mes craintes...

Par Isadore

Bonjour,

Pour répondre à votre question, un bail avec un loyer résoudrait bien le problème, à condition que le loyer soit au prix du marché. Le bail resterait valide même après le décès de votre père, vous permettant de rester dans les lieux tant qu'un congé légalement formé n'aurait pas été donné.

Attention, sans bail ce que vous verseriez serait une indemnité d'occupation, pas un loyer. Le bail est plus protecteur pour vous.

Par Gege13300

Bonjour

C'est bizarre que le bail puisse continuer après le décès de mon père ?

A qui irait l'argent versé ?

Pour le bail de location, sans doute le mieux est de voir avec le tuteur et le rédiger ensemble.

Évidemment si on pose la question à mon père s'il veut que je lui paie un loyer, il répondra qu'il ne veut pas...

Par yapasdequoi

Bonjour

Un bail pour un logement en résidence principale du locataire est soumis à la loi n 89-462.

En cas de mutation du bien (succession ou donation ou vente) il continue avec le ou les nouveaux propriétaires.

C'est en effet plus protecteur que d'autres arrangements plus précaires.

Par Gege13300

De toute façon, si payer un loyer pour habiter chez mon père est pour nous d'avoir l'esprit tranquille lors de la succession c'est mieux.

Il restera bien assez avec le deuil.

Et au terme de la succession, je suis assuré de récupérer une partie des loyers payés puisque mon père n'en a aucun besoin pour payer son EHPAD et donc ce sera dur son épargne.

Et en tant que son fils j hériterai de la moitié. L'autre moitié à mes neveux.

Par Henriri

Hello !

Effectivement Gege vous vous êtes mis dans une situation délicate, d'autant plus avec ce grave conflit (?) survenu avec vos neveux (et particulièrement quand vous serez en pleine propriété et indivision avec eux pour gérer cette maison qui pour l'instant va être gérée par le tuteur si j'ose dire comme par exemple pour vous établir un éventuel bail).

NB : si vous arriviez à signer un bail vous serez un jour votre propre bailleur pour moitié des loyers et vous verserez l'autre moitié à vos neveux bailleurs également.

A terme il me semble que vous risquez effectivement que vos neveux dénoncent une donation indirecte (l'avantage consenti par votre père en vous logeant gratuitement) et tentent de faire rapporter cet avantage (libéralité ?) dans un partage de la succession.

PS : que disent respectivement le "commodat" et le "document écrit en 2019" si ce sont deux documents différents ?

A+

Par Gege13300

En faisant un bail je dois pouvoir me sortir du pétrin et empêcher mes neveux de contester lors de la succession de mon père et demander une réduction de ma part d'héritage.

Le document 2019 indique que mon père souhaite qu'on habite chez lui gratuitement lors de son départ en EHPAD afin de maintenir la maison ouverte et de pouvoir lui rendre visite plus facilement. Sa maison étant proche de l'EHPAD

Par Rambotte

Effectivement, j'avais compris que vous habitiez chez votre père avant qu'il aille en Ehpad, et que vous continuiez.

Mais cela ne change pas grand chose à ce que j'ai dit.

Il devient extrêmement ardu, selon la jurisprudence actuelle, de faire qualifier de libéralité l'occupation gratuite du logement de l'usufruitier (ou du propriétaire).

Il faut démontrer l'intention libérale de fournir un avantage, et il faut démontrer l'appauvrissement (et non l'absence d'enrichissement) du prétendu donateur. Les simples économies du prétendu donataire, qui n'a rien à payer, ne transforment pas le prêt en libéralité.

Le fait que les prêts à usage gratuit existent dans le code civil montre que c'est un concept différent d'une libéralité. Quel intérêt de gérer ce concept de commodat s'il était par essence une libéralité ? D'ailleurs, le commodat ne transfère pas de propriété, donc il n'y a pas de dépouillement.

Le fait de prêter ou de ne pas prêter ne modifier en rien le patrimoine du prêteur.

<https://www.aurep.com/fr/article/5/newsletter/1/droit-civil/687-le-recours-au-commodat-en-gestion-de-patrimoine>

Donc pour moi, vous êtes assez tranquille, même si on n'est jamais à l'abri d'un jugement contraire à la tendance jurisprudentielle du moment.

Par Gege13300

Merci rambotte.

Dans les cas payer un loyer nous mettra encore plus à l'abri lors de la succession.

J'ai contacté le tuteur.

Qui m'a dit de faire faire une attestation par un agent immobilier de valeur locative.

Et sur cette base le tuteur définirait notre "participation", c'est son mot.

Par Isadore

Quitte à payer, je vous conseille de demander un bail écrit, un vrai, un beau. Evitez les arrangements plus ou moins informels qui peuvent jeter un doute sur la nature de la somme versée.

Autre avantage du bail : si vous êtes en couple et que vous décédez cela préservera les droits du doux objet de vos v?ux avec un bail aux deux noms, et ce quel que soit votre statut matrimonial.

Par Gege13300

Oui effectivement quand le tuteur parle de participation, je pense en fait qu'il pense louer.
Je verrai avec lui ensuite.

Évidemment je veux un bail et étant marié il faut qu'il soit pour nous deux.

Cela viendra en revenus locatifs pour mon père ce qui aura pour conséquence d'augmenter ses impôts sur le revenu...
Le fisc sera content.
Et de mon côté plus rassuré

Par Gege13300

Une inquiétude quand même.

Lors de la succession je compte racheter les parts de mes neveux.
Je n'imagine rester comme ça en location.

Évidemment s'ils ne veulent pas vendre... Ça deviendra compliqué.

Quels recours ensuite... A défaut de me vendre, les mettre en justice...

Par yapasdequoi

Sans racheter les parts, votre bail continuera sans changement jusqu'à un congé conforme à la loi.
Si vous rachetez les parts vous devenez propriétaire du logement, et donc le bail ne sert plus à rien : vous n'allez pas vous verser un loyer à vous-mêmes ...

Ensuite vous ne pourrez pas forcer les neveux à vous vendre leur part sauf par une décision du tribunal..

Par Gege13300

Oui c'est sûr.

Mais je serai déjà à moitié propriétaire.

Si vraiment les neveux ne veulent pas me vendre leurs 25 et 25 % chacun, ce sera juste pour m'embêter...
Je pense alors, j'espère que ce ne sera pas nécessaire, les mettre en justice pour les y contraindre.

Évidemment je préférerais une solution amiable, quitte à payer un peu plus cher leurs parts...

Par Henriri

(suite)

Si à terme vous proposez à vos neveux d'acheter leurs parts et qu'ils refusent, en quoi donc voudriez-vous "les mettre en justice" Gege ?

Alors soit vous restez en indivision et continuez à être "demi-locataire", soit vous engagez une démarche pour sortir de l'indivision par licitation sans être certain du résultat.

A+

Par Gege13300

S'ils ne veulent pas me vendre leurs parts, peut être alors, c'est peut-être stupide, vendre mes 50 % pour sortir de cette situation et acheter ailleurs pleinement propriétaire cette fois.

Si je veux vendre, que se passe-t-il ?

Pas l'intention de rester demi propriétaire

Par yapasdequoi

Avez-vous envisagé à l'inverse de vendre votre part aux neveux et avec la somme reçue vous loger ailleurs. Parfois il faut examiner toutes les options possibles...

Par Gege13300

Non j'y ai pas encore pensé.

En réalité c'est la maison où j'ai vécu toute mon enfance et à maintenant plus de 60ans je n'envisage ni de vivre ailleurs ni de rester demi propriétaire...

Pour le moment l'essentiel c'est de calmer le jeu avant la succession pour espérer une issue favorable.

Si vraiment ensuite la situation est bloquée par mes neveux, je peux cesser les versements du demi loyer... Et squatter à moitié la maison....

Par Henriri

(suite)

Vous n'avez pas répondu à ma question Gege sur le motif d'une action contre vos neveux s'il ne veulent pas vous vendre leurs parts...

Pourquoi serait-ce stupide de vendre votre part à vos neveux ?

De toute façon malgré votre "brouille" (?) les deux parties ont intérêt sortir de l'indivision à l'amiable : soit un indivisaire devient seul propriétaire, soit tous les propriétaires sont d'accord pour vendre le bien.

Sauf si c'est vous qui achetez les parts de vos neveux, votre présence dans les lieux sera une difficulté pour vendre.

Cesser de payer à vos neveux votre présence dans la maison et devenir "demi-squatter" n'est certainement pas une bonne option ! Elle vous exposerait judiciairement.

A+

Par Gege13300

Je ne vois qu'une seule solution, c'est de racheter à terme leurs part et devenir l'unique propriétaire.

C'est je pense l'intérêt de tous y compris de les neveux qui pourront sortir d'une situation et d'un relationnel conflictuel.

Je suis d'accord être demi squatter c'est pas idéal.

Pour le moment mon père est encore en vie, tant mieux pour lui et pour moi aussi, chaque chose en son temps...

Par yapasdequoi

Pour le moment faites établir un bail, ce sera plus prudent.

Par Gege13300

Yapasdequoi je suis bien d'accord.

Car mon comodat peut être contesté.

Le bail non.

En plus cela peut être un électro choc pour les neveux, car ils pensent que je ne changerai pas d'avis et que je resterai camper sur mon comodat jusqu'au bout...

Or je pense qu'il n'y a que les c... qui ne changent pas d'avis...

Par ESP

Bonsoir et bienvenue Gege1330

J'aime bien comprendre l'intégralité d'un cas avant de m'exprimer, alors si vous le permettez...

Qui possédait la maison, votre mère seulement ou le couple dans le cadre d'une communauté en tant que régime ?

C'est important, car vous n'êtes pas obligatoirement nu-proprétaire de 50%, mais peut-être de 25% seulement.

Par Gege13300

Bonjour

Mes parents sont propriétaires.

Au décès de ma mère la succession a été faite ainsi

Mon père usufruitier en totalité.

Moi et mon frère nu propriétaire moitié moitié

Mon frère est décédé.

En représentation ses enfants, mes deux neveux.

En 2019 il m'a fait un papier qu'il souhaitait que l'on habite chez lui le jour où il partirait en maison de retraite, pour s'occuper et entretenir sa maison.

En 2022 à ma demande il a signé le comodat avec moi devant témoins.

En EHPAD car dd gris souci santé, vue, fauteuil roulant....

Mais encore apte à exprimer sa volonté, dixit attestation psychologue EHPAD.

Mes neveux contestent ce comodat et ils ont demandé et obtenu un placement sous tutelle de mon père. Début 2023.

Depuis l'amour dans la famille s'est transformé en querelles.

Et lors de la succession j'appréhende déjà.

Un bail au moins évitera qu'on m'accuse de profiter et de chercher à retirer de ma part d'héritage les mois passés dans sa maison.

Par Gege13300

Bonjour

J'ai opté pour un bail.

Une agence immobilière est venue faire une estimation locative.

Cependant je ne l'ai pas encore.

La tutrice a trouvé que c'était judicieux.

Cependant depuis aujourd'hui la situation est devenue compliquée.

Mon père est probablement en train de rendre l'âme, au mieux d'ici quelques jours.

Et pour le moment pas d'estimation locative sauf oralement par l'agence immobilière.

Puis je faire un virement à mon père en voyant avec la tutrice dès demain....??

Je suis à la foi dans la peine car je ne le voyais pas partir si vite et en même temps dans l'angoisse.

On vit chez mon père depuis le mois de mars, auparavant propriétaire d'un appartement qu'on a vendu début mars, on vivait depuis juillet 22 à cheval entre non appartement et le logement de mon père, tout en payant déjà toutes les charges EDF etc etc...

Par Rambotte

Mes parents sont propriétaires.

Au décès de ma mère la succession a été faite ainsi :

Mon père usufruitier en totalité.

Moi et mon frère nus-propriétaires moitié moitié.

Dans un document successoral décrivant les quotités de droits à héritage, on ne parle que des "biens dépendant de la succession", pas des biens physiques.

Or le bien dépendant de la succession de votre mère, c'est une moitié* de maison, pas la maison en entier.

* Et encore, on peut ne pas être propriétaires à égalité dans un couple.

Votre père est usufruitier en totalité de la moitié de maison ayant appartenu à votre mère.

Vous et votre frère êtes nus-propriétaires moitié-moitié de la moitié de maison ayant appartenu à votre mère.

La moitié de maison ayant appartenu à votre père reste la moitié de maison appartenant toujours à votre père, en pleine propriété.

Donc il y a un seul usufruitier de toute la maison, votre père, et il y a 4 nus-propriétaires de la maison, votre père à 50%, vous à 25% et chacun de deux neveux à 12,5%.

Par Gege13300

Bon j'ai vu les papiers de la succession de ma mère.

Mon père usufruitier total et moi et mon frère nu propriétaire 50 50.

Par Rambotte

Ce papier ne décrit pas la propriété de la maison, il décrit la transmission de propriété de la moitié de maison ayant appartenu à votre mère.

Votre père est usufruitier en totalité de la succession.

Vous êtes nus-propriétaires 50/50 de la succession.

La succession de votre mère concerne une moitié de maison.

Par Gege13300

On est auprès de lui.

Son état est très grave.

Dans le comas.

Discuté avec l'infirmière j'ai fait un virement sur don compte pour location, sans attendre attestation locative, informé le tuteur et indiqué que je peux après l'attestation de valeur locative payer le complément

Par Rambotte

Suite au décès prochain de votre père, sa succession concernera sa moitié de maison, et sera transmise selon les mêmes proportions, sauf dispositions de votre père.

In fine, sauf ces dispositions, vous serez pleins propriétaire de 50%; et chaque neveu de 25%.

Par yapasdequoi

On comprend votre peine, mais pas vraiment votre angoisse.

Vous et votre frère êtes nus-proprétaires moitié-moitié de la moitié de maison ayant appartenu à votre mère.

L'usufruit s'éteint au décès, vous serez donc ensuite plein propriétaire de cette moitié.
Ensuite vous partagerez l'autre moitié avec votre frère (sauf testament modifiant la répartition).

Un indivisaire peut tout à fait occuper un bien détenu en indivision, il n'est plus question de bail.
Il sera prudent de signer une convention d'indivision avec votre frère pour déterminer les droits et devoirs de chacun (indemnité d'occupation, travaux, taxes, etc)
A prévoir avec le notaire.

Votre frère pourra réclamer "sa part" ce qui signifie la sortie de l'indivision. Il y a plusieurs possibilités ensuite, mais vous ne serez pas expulsé du jour au lendemain de toute façon.

Par Gege13300

J'avais proposé au tuteur de passer en location, malgré le comodat car il est contesté.

Pour sortir de toute contestation de donation abusive etc on était entendu avec le tuteur de faire cela, après l'attestation valeur locative de l'agence immobilière.

Vu l'état de santé il fallait réagir très vite.

Avant même d'avoir cette dite attestation, mais en tenant compte des informations orales donnés par l'agent immobilier.

C'est un premier versement location sur 10 mois de mars à décembre inclus.

Par Gege13300

Avec ce geste financier significatif j'espère faire taire les griefs de mes neveux

Par Gege13300

C'est fait.

Il est malheureusement décédé ce soir.