



Indivision usufruit .droit sur location

Par **melky**, le **15/09/2011** à **09:54**

Bonjour,
Nous sommes quatre enfants en indivision sur une maison de ville deux deux étages avec de deux appartement . Ma mère en possède l'usufruit. Une de mes soeurs y vit sans payer de loyer et prend en charge les impôts et taxes d'habitation de toute la maison.
Pour cette raison elle avance qu'elle est responsable de la maison et qu'elle ne permet pas à n'importe qui d' entrer dans cette maison, sans son autorisation.
De plus, avons nous le droit de louer l'autre appartement que finalement nous utilisons très peu. Et devrions nous lui demander un loyer pour l'occupation de son logement afin de partager les frais et de revenir a une situation plus saine.
Merci de vos conseils.

Par **mimi493**, le **15/09/2011** à **12:29**

C'est votre mère qui en possède l'usufruit, les nus-propriétaires n'ont AUCUN droit sur la mise en location ou non, sur l'hébergement d'un tiers ou non. Votre mère fait ce qu'elle veut, sans avoir besoin de votre autorisation.
De toute façon, seule votre mère a le droit de signer un bail.
Par contre, vu que votre soeur en profite gratuitement et que votre mère n'y habite pas, vous pourrez, au décès de votre mère, faire réintégrer dans la succession, tous les loyers non payés et les déduire de la part de votre soeur (donc conservez des preuves du montant du loyer normalement constaté pour un tel bien dans ce quartier, pour chaque année). Elle ne pourra déduire que la taxe foncière. La TH, la TEOM, les frais d'entretien sont normalement à la charge de la personne qui occupe les lieux.
Par contre, si votre mère habite avec elle, vous ne pouvez rien faire.