



Problème d'usufruit avec le compagnon de ma mère

Par **cris63**, le **13/12/2010** à **13:20**

Bonjour, ma maman a donné l'usufruit de sa maison à son compagnon qui est plus jeune de 15 ans qu'elle. Je sais que mon frère a 6 ans de moins que lui et moi 10 ans. Je voudrais savoir qui va payer tous les frais d'entretiens de la maison et les taxes foncières ? en sachant que si l'un d'eux vient à décéder avant le compagnon de ma maman, si c'était nos enfants, qui devaient payer les frais ? si ma maman devait partir en maison de retraite, peut-elle vendre sa maison pour payer sa pension sans l'accord de son compagnon ? peut-il devant notaire s'engager à payer tous les frais s'il y a lieu ? et savoir si juridiquement c'est valable ? svp aider nous à trouver une solution au plus vite. merci

Par **mimi493**, le **13/12/2010** à **13:51**

[citation] Je voudrais savoir qui va payer tous les frais d'entretiens de la maison et les taxes foncières ? en sachant que si l'un d'eux vient à décéder avant le compagnon de ma maman, si c'était nos enfants, qui devaient payer les frais ? [citation] L'usufruitier doit payer toutes les taxes afférentes au bien - l'entretien de la maison (il en a même l'obligation sous peine de perdre son usufruit, voir l'article 608) - la quasi totalité des réparations. Seules les réparations limitativement décrites dans la loi sont du ressort du nu-propriétaire (lisez bien le 606 pour comprendre) **Article 605** L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu. **Article 606** Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures

entières.
Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.
Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Donc par exemple le ravalement, c'est une réparation d'entretien.

Article 618 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 périr faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

[citation] si ma maman devait partir en maison de retraite, peut elle vendre sa maison pour payer sa pension sans l'accord de son compagnon [citation]

Oui, mais uniquement la nue-propriété et autant dire que c'est quasiment impossible si le miracle venait le prix de vente serait dérisoire

Par amajuris, le 13/12/2010 à 13:53

bjr,
le titulaire de l'usufruit a à sa charge les frais d'entretien et peut louer le bien. la donation de l'usufruit a son compagnon a été fait obligatoirement devant notaire.
un nu-propriétaire comme semble l'être votre mère ne peut vendre sans l'accord de l'usufruitier sauf à vendre que sa nue propriété.
il faudrait que vous puissiez lire l'acte donation notariée faite par votre mère.
ce qu'a fait votre mère n'est pas très gentil pour les enfants.
a minima au décès de votre mère vous aurez droit à la réserve héréditaire, si vous êtes 2 enfants cette réserve héréditaire est des 2/3 de l'actif de la succession. votre mère ne peut disposer que d'un tiers pour son compagnon par exemple. si la donation faite par votre mère dépasse la quotité disponible (1/3), son compagnon devra rapporter le surplus.

Par cris63, le 13/12/2010 à 14:37

merci mais prouviez vous me donner un exemple ca serait plus concret pour moi sur la réponse concernant la vente de la maison pour la pension "maison de retraite"

Par amajuris, le 13/12/2010 à 15:05

en donnant l'usufruit, votre mère a démembré son bien; elle ne possède plus que la nue-propriété.
n'étant plus que partiellement propriétaire elle ne peut plus vendre une maison qui ne lui appartient plus complètement. l'accord de l'usufruitier est nécessaire.

Par cris63, le 13/12/2010 à 15:21

alors comment faire si elle ne peut pas vendre sa maison pour payer la pension et qui devras subvenir a ces besoins nous les enfants ?

Par **amajuris**, le **13/12/2010** à **15:44**

pour vendre il lui faudra l'accord de son compagnon usufruitier. pour subvenir à ses besoins, selon le code civil les enfants ont un devoir de secours envers leurs parents. il faut dissuader votre mère de donner l'usufruit à son compagnon. je répète en faisant cela, ce n'est pas gentil envers ses enfants. la maison est bien sur un bien propre de votre mère et n'appartenait à la communauté formé avec votre père (si mariés bien évidemment). cdt

Par **cris63**, le **13/12/2010** à **15:56**

et si l'usufruit commence au cédé de ma maman je pense qu'il y auras moins de problème je me trompe ou pas ?