

Image not found or type unknown



Succession: travaux engagés par l'usufruitier !

Par **jicé67**, le **18/12/2011 à 22:36**

Bonjour,
Ma soeur avait hérité en nue-propiété la maison familiale des parents.
Notre père, en sa qualité d'usufruitier, a réalisé d'importants travaux de rénovation, dont certains dans les tous derniers mois de sa vie (remplacement de toutes les fenêtres et portes extérieures bois simple vitrage par des fermetures en PVC double vitrage; toiture remise à neuf; isolation extérieure et crépissage des façades) !
Elle est aujourd'hui en possession d'une maison entièrement rénovée.
J'aurais voulu savoir si cette façon de faire est normale, et si je ne me retrouve pas lésé !
Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Par **toto**, le **19/12/2011 à 10:50**

si c'est une donation simple, la maison sera réestimée au jour du décès

Par **jicé67**, le **21/12/2011 à 22:36**

Il s'agit d'une donation-partage, et les parents sont décédés depuis 6 ans...

Par **amajuris**, le **22/12/2011 à 00:15**

bjr,rnsi c'est une donation partage, la valeur des donations est figée.rnvous ne pouvez pas exercer d'action pour cause de lésion.rnrnArticle 1075-3 du code civilrnrnModifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 22 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007rnrnL'action en complément de part pour cause de lésion ne peut être exercée contre les donations-partages et les testaments-partages.rnrncdt

Par **corimaa**, le **22/12/2011 à 01:04**

[citation]Répartition des biens donation partagernrnLe donateur n'est pas obligé de partager l'ensemble de ses biens. La donation peut ne porter que sur une partie.rnrnIl peut également conserver l'usufruit des biens donnés. rnrnLes biens pouvant être donnés par le donateur doivent être présents, les biens à venir sont exclus.rnrn[fluo]En principe, le partage entre les enfants doit être équilibré. A défaut, les contestations éventuelles sur la valeur des parts ne sont possibles qu'après le décès du donateur[/fluo].[/citation]

Par **jicé67**, le **22/12/2011 à 11:29**

Merci pour vos renseignements.rnrnJe ne discute pas la donation-partage.rnPar contre ce qui m'interpelle, c'est le fait que l'usufruitier prend à sa charge d'importants travaux de rénovation (remise à neuf de la toiture, isolation extérieur et crépissage des façades, remplacement de toutes les portes et les fenêtres) en l'espace de quelques mois, juste avant son décès !rnJe croyais que ces gros travaux étaient du ressort du nu-propiétaire !

Par **amajuris**, le **22/12/2011 à 11:49**

bjr,rnles gros travaux limitativement énumérés par le code civil sont à la charge du nu-propiétaire qui ne peut pas y être contraint.rnmais le code civil n'interdit pas à l'usufruitier de faire les travaux.rncdt

Par **corimaa**, le **22/12/2011 à 15:31**

Tous les travaux qu'il a fait faire au profit de sa fille, puisqu'elle est nue propriétaire ont eu un cout qui vont diminuer d'autant ce qui restera dans la succession. Donc l'un des enfants a bien ete desavantagé par rapport à l'autre. Vous pourrez peut etre au deces de votre père, demander les relevés de compte bancaire qui prouveront les dépenses faites par votre père pour aider sa fille et demander à ce que ces montants soient reintégrés dans la succession, vous verrez avec le notaire à ce moment là

Par **amajuris**, le **22/12/2011 à 18:30**

bjr,rnma position qui diffère de celle de corimaa serait de dire que les travaux ont été faits par l'usufruitier pour son propre confort d'occupant de la maison et non sous la forme d'une donation déguisée. je note que seuls certains travaux ont été effectués quelques mois avant son décès dont la date par nature est aléatoire.rnL'usufruitier garde à sa charge tous les travaux d'entretien. Cette notion de travaux d'entretien est prise dans un sens très large dans la mesure où elle englobe tous les travaux en dehors de ceux désignés par le code civil. C'est ainsi que à titre d'exemple les ravalements de façade sont à la charge de l'usufruitier.rnla donation de la nue propriété de la maison a permis d'économiser des droits de mutation qui profitent à tous les héritiers.rnil serait intéressant de savoir si ces travaux dépassent la quotité disponible de l'actif de la succession de votre père.rncdt

Par **corimaa**, le **22/12/2011 à 18:59**

Et vous, on vous a fait quelle donation quand votre soeur a eu la maison ?rn[rn[citation]]Il s'agit d'une donation-partage, et les parents sont décédés depuis 6 ans... [/citation]rn[rnExcusez moi, j'avais zappé votre message, je n'avais pas compris que votre père était décédé depuis 6 ans. Vous vous en inquiétez maintenant de la différence ou vous en aviez déjà fait part au notaire qui s'est occupé de la succession