probleme de succession

Par **zaza64**, le **11/01/2007** à **17:23**

Je suis devenu propriétaire de la maison de mes parents en 1970 mais ma mère, âgée de 100 ans aujourd'hui, en a toujours l'usufruit. Actuellement, elle a la maladie d'Alzeihmer et elle est placée en maison de retraite. Elle ne bénéficie pas d'une mesure de tutelle. En tant que propriétaire, je voudrai effectuer des travaux urgents sur la maison pour pouvoir la rénover et l'habiter. J'ai 5 frères et soeurs, dont deux sont partants pour m'autoriser la réalisation de ces travaux et par la meme me donner l'usufruit mais j'ai un frère qui est handicapé mentalement et deux soeurs qui refusent de me signer une autorisation écrite.

Que puis-je ? Quels sont mes droits?

sachant que j'ai deja payé la part de mes freres et soeur et payé les dettes de mon père dans les années 1970 puis je entreprendre ces travaux?

Par **germier**, le **11/01/2007** à **21:10**

puisque tu te dis propriétaire et ta mère usufruitière, où est le problème ?

Par **Olivier**, le **12/01/2007** à **08:43**

tes frères et soeurs ne peuvent pas te "donner" l'usufruit de la maison... Il appartient à ta mère et ils n'ont aucun droit de lui retirer. Ceci ne t'empêche en rien d'effectuer les travaux et d'habiter la maison s'ils sont d'accord bien évidemment...

Par **Camille**, le **12/01/2007** à **09:07**

Bonjour,

J'ai un tout petit peu de mal à suivre.

S'il s'agit de travaux d'entretien et de rénovation, au sens fiscal du terme, ils sont normalement à la charge de l'usufruitier. Mais, rien ne s'oppose légalement à ce que le nu-propriétaire se substitue à l'usufruitier si ce dernier refuse ou n'est pas en mesure de les faire. Le seul point qui pourrait coincer serait que le fisc "grince des dents" si vous comptez bénéficier d'avantages fiscaux liés à ces frais.

Vos frères et soeurs n'ont aucune autorisation à vous donner ou n'ont pas à "vous donner

l'usufruit", vu qu'ils ne sont pas titulaires de l'usufruit et que cette titulaire de l'usufruit est toujours vivante et la seule titulaire de cet usufruit, comme l'ont dit Germier et Olivier. Vous dites avoir racheté les parts de vos frères et soeurs. Il ne peut s'agir que de leurs parts de nue-propiété, pas de leurs parts d'usufruit, j'espère, puisqu'elles n'existent pas. Sinon, vous vous êtes fait escroquer..

Donc, vous êtes seule nue-propiétaire. Vos frères et soeurs n'ont par conséquent absolument plus rien à dire.

Votre mère est la seule qui peut vous refuser l'autorisation d'habiter la maison. Elle en aurait le droit, préférant la louer pour en tirer des revenus. En tout cas, ce ne sont pas vos frères et soeurs qui le peuvent légalement.

Par **zaza64**, le **12/01/2007** à **17:40**

[quote="Camille":2wgotz7r]Vous dites avoir racheté les parts de vos frères et soeurs. Il ne peut s'agir que de leurs parts de nue-propiété, pas de leurs parts d'usufruit, j'espère, puisqu'elles n'existent pas. Sinon, vous vous êtes fait escroquer..[/quote:2wgotz7r]

il ya eu donation partage devant notaire du vivant de mon père.
Ma mère n'étant plus capable de prendre de décision du fait de ca maladie, puis je faire des travaux et l'habiter?
Actuellement une de mes soeur fait les demarches pour metre ma mère sous tutelle.

Par **Camille**, le **13/01/2007** à **08:40**

Bonjour,
[quote="zaza64":4tbqza3u][quote="Camille":4tbqza3u]Vous dites avoir racheté les parts de vos frères et soeurs. Il ne peut s'agir que de leurs parts de nue-propiété, pas de leurs parts d'usufruit, j'espère, puisqu'elles n'existent pas. Sinon, vous vous êtes fait escroquer..[/quote:4tbqza3u]

il ya eu donation partage devant notaire du vivant de mon père.
[/quote:4tbqza3u]
Donc, si j'ai tout bien compris, donation partage avec réserve d'usufruit au profit des donateurs. Donc donation partage ne portant
[u:4tbqza3u][b:4tbqza3u]que[/b:4tbqza3u][u:4tbqza3u] sur la seule nue propriété.
Donc, vos frères et soeurs n'ont rien à vous accorder en quoi que ce soit sur l'usufruit, qui n'appartient qu'à votre mère.
Et ce n'est que les parts de nue propriété de vos frères et soeurs que vous avez racheté.
En d'autres termes, si j'ai tout bien compris, vous êtes seule nue propriétaire du bien et votre mère, seule usufruitière du bien.
Vos frères et soeur n'ont donc plus rien à voir dans cette histoire.
(j'espère qu'ils ne vous ont pas vendu leurs pseudo-"droits d'usufruit"...!!!)

[quote="zaza64":4tbqza3u]
Ma mère n'étant plus capable de prendre de décision du fait de ca maladie, puis je faire des

travaux et l'habiter?

[/quote:4tbqza3u]

Normalement aux conditions déjà indiquées, mais de toute façon, ça ne concerne pas vos frères et soeurs (sauf au sens moral du terme)

Travaux, personne ne peut vous en empêcher, même pas votre mère, sauf motif valable.

Habiter, seule votre mère peut s'y opposer.

[quote="zaza64":4tbqza3u]Actuellement une de mes soeur fait les démarches pour mettre ma mère sous tutelle.[/quote:4tbqza3u]

Aucun rapport avec le problème, [u:4tbqza3u]sauf pour la question de l'accord de votre mère[/u:4tbqza3u]. Parce qu'après mise sous tutelle, ce sera le tuteur qui décidera à sa place. Et qui aura parfaitement le droit de vous expulser, si aucun accord contraire écrit entre votre mère et vous, pour mettre le bien en location de manière à procurer des revenus complémentaires à votre mère...

Par **germier**, le **17/01/2007** à **21:40**

Et que fait on de Maman ?

Par **Camille**, le **18/01/2007** à **10:46**

Bonjour,

Elle est déjà en maison de retraite. Que voulez-vous faire de plus ?

Elle reste actuellement bénéficiaire de son usufruit.

Par **germier**, le **20/01/2007** à **21:38**

donc si j'ai bien compris,

zaza est propriétaire

Mam - normal c'est le 64- est en maison de retraite

où est donc le problème ?

Par **Camille**, le **21/01/2007** à **12:54**

Bonjour,

zaza est nue-propriétaire.

"Mam" est usufruitière en titre.

Peu importe que "Mam" soit en maison de retraite, zaza n'a pas le droit d'occuper le bien sans l'accord de "Mam"...

Par **germier**, le **21/01/2007** à **21:30**

[quote="Camille":ghgfewsq]Bonjour,
zaza est nue-proprétaire.

"Mam" est usufruitière en titre.

Peu importe que "Mam" soit en maison de retraite, zaza n'a pas le droit d'occuper le bien sans l'accord de "Mam"...[/quote:ghgfewsq]

d'accord,
mais en n'occupant pas Man laisse périr la maison.
Zaza ne fait qu'entretenir
et qui dit que Man n'a pas donné son accord ???

Par **Camille**, le **22/01/2007** à **10:39**

Bonjour,
D'accord et pas d'accord.

[quote="germier":3hmf4xqw]
mais en n'occupant pas Man laisse périr la maison.
[/quote:3hmf4xqw]

C'est probable mais rien n'empêche le nu-proprétaire de se substituer à l'usufruitier défaillant pour faire les travaux d'urgence. Ce qui ne lui donne pas le droit pour autant d'occuper le bien.

[quote="germier":3hmf4xqw]
Zaza ne fait qu'entretenir
[/quote:3hmf4xqw]
Non, elle veut aussi l'habiter, petite nuance...

[quote="germier":3hmf4xqw]
et qui dit que Man n'a pas donné son accord ???[/quote:3hmf4xqw]
Parce que je suppose que si elle l'avait fait, zaza n'en serait plus à batailler avec ses frères et soeurs sur ce sujet.

D'ailleurs, c'est curieux, avez-vous remarqué ? Plus de nouvelles de zaza...

Par **germier**, le **31/01/2007** à **21:30**

D'ailleurs, c'est curieux, avez-vous remarqué ? Plus de nouvelles de zaza...[/quote]

je ne trouve pas cela curieux : elle a un rhume et elle est allée se moucher

Par **margo**, le **01/02/2007** à **09:45**

Le conjoint survivant a jusqu'à son décès un droit d'habitation et d'usage sur le mobilier garnissant le logement.

Cela lui donne-t-il le droit de louer le logement ?

La mise à bail ne répond-elle pas plutôt du fructus (recevoir les fruits) que de l'usus?

Merci d'avance!

Par **Camille**, le **02/02/2007** à **10:31**

Bonjour,

C'est aussi mon avis. C'est justement ce qui fait la différence entre le droit d'habitation et d'usage (pas de droit à louer à un tiers) de l'usufruit (droit de louer et même de vendre le droit).

Par **Olivier**, le **02/02/2007** à **14:32**

art 764 in fine code civil : Par dérogation aux articles 631 et 634, lorsque la situation du conjoint fait que le logement grevé du droit d'habitation n'est plus adapté à ses besoins, le conjoint ou son représentant peut le louer à usage autre que commercial ou agricole afin de dégager les ressources nécessaires à de nouvelles conditions d'hébergement.

CQFD

Par **margo**, le **02/02/2007** à **17:20**

:wink:

Merci beaucoup Maître! Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **02/02/2007** à **21:25**

Je t'en prie, tout le mérite en revient à mon code civil D... (chut pas de marque...).

Le code est à mon sens l'outil indispensable à tout praticien du droit, n'en déplaise à certains professionnels avec qui j'ai eu l'occasion de collaborer... En tout cas le premier mars les codes font le voyage avec moi jusqu'à mon bureau !

Par **Camille**, le **03/02/2007** à **12:26**

Bonjour,

Bon à savoir.

Mais...

[quote="Olivier":q4sawmrg]

lorsque la situation du conjoint fait que le logement grevé du droit d'habitation n'est plus adapté à ses besoins, [/quote:q4sawmrg]

je suppose qu'en cas de litige avec les héritiers, le conjoint aura à en faire la démonstration, non ? La frontière entre un logement "adapté à l'habitation de deux personnes (les deux conjoints)" et le même qui ne serait "plus adapté à l'habitation d'une seule personne (le conjoint survivant)" ne doit pas être forcément évidente à définir (ou alors, ce serait un cas général).