



démembrement de propriété

Par **KIKI 43**, le **28/09/2022** à **14:50**

Bonjour. Au sein d'un divorce à l'amiable, nous avons fait la donation de notre maison aux enfants. Dans la convention de divorce il est écrit "Ce bien a fait l'objet d'une donation, monsieur en a conservé l'usufruit". Plus loin " les époux étaient propriétaires...donation en nu-propriété... c'est vu attribuer l'usufruit. N'étant propriétaires (**au pluriel**) que d'un droit d'usufruit...monsieur conservera cet usufruit. ???Que comprendre? Sommes nous deux usufruitiers? J'ai mis pour l'été ma maison en location et j'ai appris par mon notaire que je devrais partager les loyers perçus . Est-ce vrai?

Dans la donation il est écrit"les donateurs se réservent expressément l'usufruit". plus loin par dérogation aux dispositions de l'art 605 l'usufruitier supportera en sus des réparations d'entretien les grosses réparations". Je n'ai rien demandé et le notaire ne m'a pas exposé de choix. Est-ce mon ex qui a agi derrière mon dos? Merci de votre aide

Par **Pierrepaulejean**, le **28/09/2022** à **15:40**

bonjour

les fruits reviennent aux usufruitiers: c'est le principe

s'il y en a 2 , la répartition se fait aux 2, chacun la moitié

aviez vous un accord de votre conjoint pour cette mise en location ?

Par **Marck.ESP**, le **28/09/2022** à **17:01**

Bonjour

[quote]

Est-ce mon ex qui a agi derrière mon dos?

[/quote]

Il nous est pas possible de vous répondre sur ce sujet

Pour le reste, ce n'est pas la convention de divorce qui doit évoquer les caractéristiques de la donation, mais l'acte de celle-ci.

Relisez l'acte de donation pour nous préciser.

Par **KIKI 43**, le **11/10/2022** à **08:55**

Bonjour et merci pour vos réponses. Dans la donation il est écrit : "les donateurs se réservent expressément l'usufruit. Par contre il est convenu qu'il ne sera pas réversible au décès du preneur....par dérogation aux dispositions de l'article 605 l'usufruitier supportera en sus des réparations d'entretien les grosses réparations."

Dans l'acte de divorce il est écrit : "...Le bien à fait l'objet d'une donation. Monsieur en a conservé l'usufruit...Les époux étaient propriétaires. Monsieur s'est vu attribué l'usufruit...N'étant propriétaires (au pluriel) que d'un droit d'usufruit, il n'est pas besoin de dresser un acte liquidatif. Monsieur conserve cet usufruit."

Dois-je comprendre que nous sommes usufruitiers tous les deux et que les grosses réparations sont à notre charge ? Mon ex m'a dit qu'elle avait appris par hasard qu'elle était aussi usufruitière. Le notaire lui a dit qu'il l'avait fait pour éviter des frais mais il ne nous a pas prévenu donc pas énoncé les conséquences.

Pour ce qui est de la mise en location durant l'été de ma maison, non je ne lui ai pas demandé son avis puisque je ne savais pas. Est-ce vrai qu'il me faudra partager les loyers perçus ? Il est quand même écrit 3 fois que je suis usufruitier alors que la donation dit que nous sommes usufruitiers. Je trouve ça douteux et ambiguë ! Merci pour votre aide.

Par **Visiteur**, le **11/10/2022** à **09:24**

Bonjour,

La donation ayant eu lieu avant le divorce, l'acte de donation précise des attributions qui ont probablement été modifiés lors du divorce.

Exemple : lors de la donation vous devenez tous 2 usufruitiers et vos enfants nu-propriétaires, et ensuite lors du divorce l'usufruit est attribué à vous seulement, votre ex n'ayant plus aucun droit.

Seule une interrogation au SPF (ou via un notaire) vous donnera la réalité des droits de chacun.

Votre ex ne peut pas à la fois *être* ou *ne pas être* usufruitière.

- si elle est usufruitière : vous partagez les loyers, vous partagez les travaux, vous demandez son avis pour mettre en location

- si elle ne l'est pas : vous recevez tous les loyers, payez tous les travaux et vous louez comme vous décidez.

Concernant les travaux : le (ou les) usufruitiers ont déclaré lors de la donation que tous les travaux sont à leur charge : "par dérogation aux dispositions de l'article 605 l'usufruitier supportera en sus des réparations d'entretien les grosses réparations." Donc ceci signifie que vos enfants n'ont AUCUN travaux à payer. Après : retour à la question de déterminer qui est usufruitier (ou pas)