



Usufruit et droit de l'usufruitier

Par **arnalexia**, le 11/03/2009 à 14:01

Je suis propriétaire d'une maison dont ma mère à l'usufruit puisque cette maison lui appartenait et que j'ai racheté la part de mes 2 frères au décès de mon père. Tout ceci fait par acte notarié. A l'époque du rachat j'ai agrandi la maison afin que nous puissions ma mère et moi habiter chacune de notre côté dans 2 parties distinctes. A cette même époque nous avons accepté d'héberger sur la partie de ma mère, mon frère qui venait de divorcer. Il y a 6 mois nous avons demandé l'accord à ma mère de vendre cette maison pour en acheter 2 autres dont une pour la reloger elle et mon frère mais ceci a été mal perçu et à créé des histoires de famille. De ce fait ma mère refuse la vente de la maison. Nous avons donc demandé à mon frère de se chercher un appartement mais comme il est rmiste il n'a soit disant droit à rien. Nous souhaitons malgré tout qu'il parte. Ma mère et lui-même menace de nous mettre au tribunal. question : ma mère est-elle en droit de l'héberger dans sa partie sans notre accord ? quels sont leurs droits et quels sont les nôtres ?

Par **ardendu56**, le 11/03/2009 à 22:03

"ma mère est-elle en droit de l'héberger dans sa partie sans notre accord ? quels sont leurs droits et quels sont les nôtres ?"

Si le défunt laisse des enfants nés de son union avec son conjoint survivant, ce dernier recueille à son choix, soit l'usufruit des biens du défunt soit la propriété du quart.

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété, à charge d'en assurer sa conservation.

Ce peut être :

- * le droit d'habitation d'un immeuble,
- * la perception des intérêts d'une somme d'argent,
- * la récolte d'arbres fruitiers ou d'un terrain agricole.

Le droit de propriété est ainsi divisé en deux :

- * la nue-propriété entre les mains du propriétaire,
- * l'usufruit au bénéfice de l'usufruitier.

2- Quels sont les droits de l'usufruitier ?

Il s'agit du droit :

- * d'usage et d'habitation,
- * de percevoir les fruits du bien, objet de l'usufruit : récoltes (fruits naturels), intérêts d'une somme d'argent, loyers, arrérages d'une rente viagère (fruits civils.)
- * de se servir de la chose à charge de la rendre en fin d'usufruit en même quantité et qualité en respectant l'usage auquel la chose est destinée;
- * de donner à bail son droit d'usufruit, de le vendre ou le céder à titre gratuit;

* de louer le bien, objet de l'usufruit (il convient de préciser qu'en matière de bail rural et de bail d'immeuble à usage industriel, commercial et artisanal, ce droit est soumis à l'accord du nu-propiétaire. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte);

* de jouissance du droit de servitude, de passage.

Note A noter : l'usufruitier doit donner son autorisation pour vendre le bien sujet à usufruit, et le nu-propiétaire ne peut nuire aux droits de l'usufruitier.

Votre mère à l'usufruit c'est-à-dire le droit d'utiliser les biens ou d'en percevoir les revenus jusqu'à son décès. Autrement dit, elle est chez elle et peut faire ce qu'elle veut.

Vous ne pourrez disposer de la totalité de vos biens, qu'à son décès.

Je vous conseille néanmoins de contacter un notaire mais l'usufruit ne prendra fin, qu'au décès de votre mère.

Bien à vous.