



Droit d'habiter une nue-propriété

Par **agus31**, le **18/03/2009** à **10:27**

Exposé : Nous étions 3 frères, l'un est décédé laissant 2 enfants. Notre mère est usufruitière de deux logements. Elle souhaite me voir habiter dans un des deux dans le but de rénover entièrement le logement que j'occuperai et d'entretenir celui qu'elle occupe. Les enfants de mon frère ne sont pas d'accord pour que j'habite ce logement. Ont-ils le droits de me l'interdire ?

Par **ardendu56**, le **18/03/2009** à **22:53**

Non car tout est à l'usufruitière jusqu'à son décès.

Votre mère est usufruitière. Elle a des droits :

Quels sont les droits de l'usufruitière ?

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). Il y a perception des fruits proportionnellement à la durée de l'usufruit.
- 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.

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.

Sachez que l'usufruit ne prend fin que :

- par la mort de l'usufruitier,
- par l'expiration du délai de l'usufruit s'il y a un terme convenu,
- par l'achat de la nue-propiété,
- par le non-usage pendant 30 ans,
- par la perte totale de la chose.

Contactez un notaire pour mettre tout cela au clair. Car tous les problèmes viendront aux partages.

Bien à vous.