



Propriété et usufruit, enfant usufruitier et part de propriété

Par **henriG**, le **13/12/2015** à **18:51**

Bonjour,

Mon père étant décédé depuis longtemps, ma mère (divorcée de mon père et non remariée) vient de décéder aussi. Elle avait 3 enfants (dont moi la cadette), aucun d'eux n'ayant d'enfant. Elle a laissé un testament chez son notaire qui me lègue l'usufruit de son immeuble et fait porter les charges sur les nus-proprétaires (sans les désigner). Le notaire a préparé des projets d'actes qui ne m'attribuent que l'usufruit de l'immeuble et la totalité de la nue-propriété à mes deux frères. Suis-je obligée d'accepter ce projet (qui n'est pas sécurisant, compte tenu de nos mauvaises relations, et ne précise pas les modalités en cas d'éventuels travaux de réparation, par exemple) ou puis-je réclamer une part minimale de propriété compte tenu de ma qualité d'héritière directe (quitte à céder si nécessaire l'usufruit d'un terrain constructible qui m'est inutile?)

D'avance, merci de vos informations.

Par **catou13**, le **14/12/2015** à **09:02**

Bonjour,

Le testament à mon sens, bien que je n'en ai pas pris connaissance, semble un peu flou et une interprétation serait nécessaire.

Dans la mesure où votre mère n'a pas nommé les nu-proprétaires, on pourrait considérer qu'il s'agit des héritiers dont vous faites partie. Dans ce cas vous pourriez prétendre à un tiers en nue-propriété comme vos frères et auriez donc 1/3 en pleine propriété et 2/3 en usufruit de l'immeuble.

Concernant les charges que doivent supporter les nupropriétaires, là aussi le testament manque de clarté. Votre mère se référait elle ou non aux articles 605 et 608 du Code Civil qui stipulent que l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien, les gros travaux restant à la charge du nu-proprétaire. Or, votre inquiétude à ce propos est fondée car pour les tribunaux le nu propriétaire n'a pas d' obligation de faire effectuer les travaux et l'usufruitier ne peut pas l'y contraindre. Tout au plus, si l'usufruitier exécute des gros travaux il pourra en réclamer le remboursement en fin d'usufruit.... Mais la plupart du temps l'usufruit prend fin au décès de l'usufruitier !

Je vous renvoie à cet article

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/usufruit-travaux-reparations-bien-payee->

13714.htm#.Vm50Qr-2oxl

L'immeuble en question est-t-il votre résidence principale ?

Existent-ils d'autres biens immobiliers dans l'actif successoral ? (vous faites allusion à un terrain constructible)?

Un partage vous attribuant la pleine propriété de l'immeuble dont s'agit pourrait être la solution, si vous le souhaitez bien sûr....

Mais l'interrogation sur vos droits précis sur celui ci reste entière ! Vous pourriez peut être consulter un autre Notaire pour qu'il vous donne son sentiment sur le Testament.