



Succession de ma mere question sur le partage immobilier

Par **travain**, le 20/04/2009 à 15:58

bonjour

voila je vous explique ma situation en esperant d'etre claire et breve

en premier ma mere était propriétaire d'une maison avant son mariage aujourd'hui elle est decedee cela va faire 1 an et demi nous sommes allés chez le notaire ce qui me donne droit a la moitié en nue propriété et mon pere moitié usufruit

il y a 2 jours j'ai voulu aller récupérer ma chambre mes habits et des souvenirs de ma mere et je suis tombée sur une porte close mon pere avait changé les serrures

1) a-t-il le droit de changer les serrures sans m'en parler et m'interdire d'entrer dans ma maison aussi où j'ai vécu 25 ans avec mes parents

après lui même me dit que tout est à lui la maison puis les meubles je voudrais juste récupérer 1 ou 2 meubles de ma mere c'est sentimental sachant que lui n'y habite plus et a refait sa vie avec une femme où il habite actuellement

2) les meubles sont-ils tous à lui où j'ai droit à avoir quelque chose

3) que veut dire la jouissance l'usufruit la nue propriété

ensuite ma mere avait une voiture à son nom après son décès mon père me l'a donnée

puisque je n'ai pas de voiture à moi à l'époque c'était celle de mon copain donc je n'ai pas refusé en plus c'était celle de ma mere c'est sentimental avant tout j'étais très proche d'elle

bon passons donc cette voiture je viens d'apprendre en appelant le notaire qu'il ne la pas déclaré à la succession car je voulais la mettre à mon nom puisque à ce jour je roulais avec la photocopie de la carte grise au nom de ma mere mon pere devait s'occuper de tout et de la mettre à mon nom j'avais confiance et je me suis trompé

donc quels sont les recours pour enfin mettre cette voiture à mon nom car la prefecture m'a dit que cette voiture "est à un mort" c'est cru mais c'est vrai

merci d'avance pour votre réponse

en esperant que j'ai été claire sinon je reste à votre disposition pour plus de renseignements
merci

Par **ardendu56**, le 20/04/2009 à 20:48

travain, bonsoir

[fluo]Qu'est ce que l'usufruit ?[/fluo]

C'est le droit d'utiliser un bien dont une autre personne (nue-propriété) est propriétaire et d'en percevoir les revenus (loyers, dividendes...). Ce droit est toujours temporaire, le nu

propriétaire ayant vocation à détenir la pleine propriété du bien à l'extinction de l'usufruit. L'usufruitier dispose des pouvoirs d'administration et de gestion du bien, à charge pour lui de conserver la substance du bien et, donc de garantir le bon état d'usage et d'entretien. En revanche, il ne peut accomplir seul certains actes jugés importants. Le Code civil a ainsi prévu des dispositions particulières dans plusieurs domaines.

La durée de l'usufruit

L'usufruit est le plus souvent viager : il dure toute la vie de l'usufruitier et s'éteint à son décès. Tel est le cas, notamment, de l'usufruit du conjoint survivant.

L'usufruit peut également être prévu pour une durée fixe (5 ans, 10 ans, etc.), sous deux réserves :

* Si l'usufruitier meurt avant l'arrivée du terme prévu, l'usufruit s'éteint et le nu-propiétaire devient immédiatement plein propriétaire du bien

* Si c'est une société ou une association qui est usufruitière, l'usufruit ne peut avoir une durée supérieure à 30 ans.

Les obligations de l'usufruit

A la fin de l'usufruit, le bien devra être restitué à son propriétaire dans l'état dans lequel il a été reçu par l'usufruitier. A défaut, le nu-propiétaire pourrait demander des dommages-intérêts, contraindre l'usufruitier à réparer le dommage causé au bien. [fluo]La loi impose également à l'usufruitier de faire dresser au moment où s'ouvre l'usufruit un inventaire des meubles et un état descriptif des immeubles.[/fluo] Enfin, l'usufruitier doit en principe donner caution.

Renoncer à un usufruit

L'usufruitier peut donner ou vendre son droit. Il peut aussi renoncer à l'usufruit ce qui permet à la nue-propiété de récupérer leur bien. La renonciation emporte donation indirecte, et donc taxation aux droits de donation sur la valeur de l'usufruit si la nue-propiété entre en jouissance des droits délaissés. Lorsque la renonciation à l'usufruit ne constitue pas une donation, elle n'est pas imposable aux droits de donation. En revanche, elle soumise au droit fixe et à la taxe de foncière.

L'évaluation de l'usufruit et de la nue-propiété

Pour évaluer l'usufruit et la nue-propiété, il existe deux méthodes, l'une fiscale et l'autre économique. Bien que différentes, ces deux méthodes partent du même principe : la somme des valeurs de l'usufruit et la nue-propiété est égale à la valeur de la pleine propriété du bien. Par conséquent, il suffit d'évaluer l'usufruit pour obtenir par différence la valeur de la nue-propiété.

[fluo]Le nu-propiétaire[/fluo] : c'est le futur propriétaire du bien de l'usufruitier. le nu-propiétaire ne peut ni occuper l'immeuble, ni le louer sans l'accord de l'usufruitier et est chargé des grosses réparations.

- Qui paie quoi ?

- En matière d'usufruit, la répartition des charges est précisée par l'article 605 et suivants du Code civil : "L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire. (...) Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien."

La jouissance : c'est le droit de l'usufruitier à jouir de la maison
Libre disposition d'un bien immobilier ou de la perception des loyers.

Voilà pour ce qui est des définitions.

Concernant les meubles et autres biens, je vous renvoie à votre notaire :
CODE CIVIL Article 789 : La déclaration est accompagnée ou suivie de l'inventaire de la succession qui comporte une estimation, article par article, des éléments de l'actif et du passif. L'inventaire est établi par un commissaire-priseur judiciaire, un huissier ou un notaire, selon les lois et règlements applicables à ces professions.

CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI Article 764

I. Pour la liquidation des droits de mutation par décès, la valeur de la propriété des biens meubles est déterminée, sauf preuve contraire :

- Par le prix exprimé dans les actes de vente, lorsque cette vente a lieu publiquement dans les deux années du décès ;
 - A défaut d'actes de vente, par l'estimation contenue dans les inventaires, s'il en est dressé dans les formes prescrites par l'article 789 du code civil, et dans les cinq années du décès, pour les meubles meublants, et par l'estimation contenue dans les inventaires et autres actes, s'il en est passé, dans le même délai, pour les autres biens meubles, sauf les dispositions du II ;
 - A défaut des bases d'évaluation établies, par la déclaration détaillée et estimative des parties; toutefois, pour les meubles meublants, et sans que l'administration ait à en justifier l'existence, la valeur imposable ne peut être inférieure à 5 % de l'ensemble des autres valeurs mobilières et immobilières de la succession, la preuve contraire étant aussi réservée.
- (...)

A savoir si vous pouvez disposer de quelques meubles.

J'espère que vous aurez quelques réponses à vos questions.

Bien à vous.

Par **mcm31**, le **23/01/2017** à **19:35**

bonjour,

l'usufruitier a-t-il le droit légalement de faire changer les clefs du bien immobilier et de ce fait d'empêcher l'accès aux nu-proprétaires?

de plus, les meubles de famille (pas de preuve de factures, meubles de plusieurs générations) au sein du bien immobilier, peuvent être "pris", sortis de ce bien immobilier par l'usufruitier?

je vous remercie d'avance pour vos réponses, qui pourraient bien nous aider...

Par **Visiteur**, le **23/01/2017** à **20:56**

Bonsoir,

Oui, il a le droit de changer les serrures en tant qu'occupant usufruitier et il a également l'usage des meubles meublants.

Par **mcm31**, le **23/01/2017** à **21:01**

super... j'aurai préféré une autre réponse mais on ne refait pas la loi...

Merci beaucoup pour cette réponse rapide, et bonne soirée

Par **Anae24**, le **27/08/2017** à **15:09**

Bonjour, est ce que le nu propriétaire peut changer les serrures sans en donner les clés à l'usufruitier... je m'explique si l'usufruitier est en maison de retraite et ne vit donc plus dans le bien...à t il le droit sachant qu'à l'intérieur elle a toujours toutes affaires ?