



## vente maison nue propriété et usufruit

Par **sipsis13**, le **22/02/2011** à **13:08**

Bonjour, je vous contacte aujourd'hui car nous venons de recevoir un courrier du notaire nous informant que ma belle mère vendait la maison. Mon père est décédé l'année dernière, et sur le courrier est stipulé : "Prendre Acte de l'option devant être exercée par Mme xxxxxx à hauteur d'un quart en toute propriété et trois quarts en usufruit suite à la donation entre époux. Pourriez-vous me dire exactement ce que cela veut dire, et si nous héritons de quelques choses. Merci par avance de vos réponses.

Par **Domil**, le **22/02/2011** à **14:18**

Déjà, il faut régler la succession de votre père ! C'est au décès de votre père que vous héritez et vous devez signer le partage. **La belle-mère n'a pas le droit de vendre la maison sans votre accord.**

Commencez par appeler le notaire pour savoir où en est la succession de votre père, pourquoi le partage n'a pas été fait etc.

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/02/2011** à **19:30**

Bonsoir, Sipsis.

Quelques mots sur l'usufruit, dont la notion vous semble floue:

Le sens commun considère que le droit de propriété repose sur la tête d'une seule et unique personne: "LE propriétaire", qui monopoliserait toutes les prérogatives de ce droit: "usus, fructus et abusus".

Or, il existe des "démembrements" de ce droit de propriété, dont les principaux sont "la nue-propriété", et "l'usufruit".

Le nu-propriétaire est le titulaire du "corps" de la chose, de sa substance; l'usufruitier a droit à tout ce que le bien produit sans altérer-entamer cette substance.

Pour une somme d'argent, le NP est propriétaire du capital; et les intérêts, les dividendes, les revenus vont à l'U.

Pour un immeuble, le NP tient le foncier; tandis que l'U peut l'occuper, le louer (sous certaines réserves), le prêter, le laisser vacant...

Pour prendre image, en considérant un arbre, le NP est propriétaire des racines, du tronc, des

branches; l'U a droit aux pommes... et aux feuilles.

L'U ne peut pas disposer du bien, l'aliéner, le vendre, le donner en garantie (dixit fort justement Domil); et le NP n'a pas droits aux fruits.

Au décès de l'usufruitier, l'usufruit dont il était titulaire se « consolide » (c'est le terme technique) sur la nue-propriété démembrée complémentaire-correspondante, faisant ainsi du nu-propriétaire un plein-propriétaire à part entière; et cela par un simple automatisme de la loi, un "effet d'élastique"; sans formalités, sans droits fiscaux et sans acte notarié. Le seul é(a)vènement du décès suffit.

Le problème qui peut se poser est celui du "quasi-usufruit".

587 CC. : "Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer (les juristes les appellent "biens consommables"), comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution".

Vous pouvez craindre (légitimement -le fait est courant-) que votre belle-mère ne dilapide les actifs liquides, et comme vous n'avez pas de vocation successorale envers elle, pas de future créance récupérable sur sa succession...

Et comme les comptes qu'elle aurait à vous rendre ne deviendraient exigibles qu'à la date de son décès... Difficile d'exiger des comptes devant un cercueil.

Pour tenter de "limiter les dégâts" au maximum, il faut:

- Faire confectionner un inventaire notarié, qui sera la "photo-départ", l'état des lieux complet, le recensement méticuleux et chiffré du patrimoine de votre père.
- Tenir très rigoureusement une comptabilité indépendante, cantonnée à ces biens (tout ça et rien que ça), à laquelle seront annexés tous justificatifs, documents comptables, relevés, virements, mouvements...
- Autant que possible, faire faire emploi des capitaux.

Bien à vous.