



## conflit entre usufruit et droit d'usage

Par **xto**, le **18/12/2010** à **12:22**

Bonjour,

En mars 2005 mon père, divorcé puis remarié sous le régime de la séparation des biens, a fait donation, de sa maison pour tiers à ses deux enfants, (moi et mon frère) et pour 1/6 chacun à ses 2 petits enfants, en se réservant un droit d'usufruit pour lui et sa 2ème épouse.

Il m'a consenti, sur le même acte notarié, un droit d'usage et d'habitation du rez de chaussé jusqu'à mon décès à charge pour moi d'y effectuer tous les travaux nécessaires à la transformation d'un usage de cave en local d'habitation avec un minimum d'investissement correspondant à la valeur de ce droit d'usage. Ce qui a été fait.

En 2008, à notre demande commune avec mon frère, mon père a été placé en tutelle ce qui a envenimé les relations avec son épouse. Il réside désormais en maison de retraite.

La maison ne possède qu'un compteur d'eau et un d'électricité. Un accord verbal avait été suggéré par la tutelle pour partager les frais.

Depuis courant novembre ma belle mère n'habite plus sur place et a fait résilier la ligne électrique sans m'en avertir.

Un peu d'humour: la bougie et l'eau froide en hiver c'est pas terrible. Mais on a passé une bonne soirée quand même!

Si je reprends à mon nom l'abonnement suis-je tenu d'alimenter le reste de la maison. Pareil pour l'eau.

Merci pour une réponse

Par **Domil**, le **18/12/2010** à **12:26**

C'est étonnant car EDF désormais laisse ce qu'on appelle l'accès à l'énergie. Vous avez accès au compteur ou pas ? Si non, même en reprenant un abonnement, ça ne changera rien. Il faudra faire une installation de compteur chez vous

Par **JURISNOTAIRE**, le **18/12/2010** à **12:48**

Bonjour à toutes et tous.

... Oui, doublement étonnant, car:

. Le droit d'usage et d'habitation est un "sous-produit" de l'usufruit (constitué à titre strictement personnel, et n'intégrant pas le droit de louer).

. Votre père n'est resté co-titulaire que de l'usufruit de la maison.

. Nul ne peut céder plus de droits qu'il n'en détient.  
. Et l'usufruit s'éteindra au décès du survivant du couple, pour se consolider sur la tête des nu-propriétaires.  
Il serait bien utile de relire l'acte de donation (notamment chronologie des constitution et réserve de droits).

Et sur le plan pratique, Xto, il ressort que vous êtes dorénavant seul occupant de la maison. Même si votre belle-mère reste titulaire de l'usufruit (et peut donner en location), pensez au gel...

Bien à vous.

Par **xto**, le **18/12/2010** à **12:52**

Le compteur électrique est accessible à l'extérieur de la maison. L'accès à l'énergie n'a pas été jugée nécessaire puisque la maison a été déclarée vide. Je ne vois pas l'intérêt de faire poser un 2ème compteur puisque celui qui s'y trouve est inactif.  
La question c'est dois-je réalimenter toute la maison.

Par **xto**, le **18/12/2010** à **13:23**

Merci de votre attention à tous,  
Le compteur d'eau est dans mon logement et uniquement accessible si je suis là. Ma belle mère n'a pas encore pensé à faire couper sur la rue.  
Si je coupe au compteur suis-je répréhensible, dans la mesure où je porte atteinte à son usufruit? D'un autre côté le gel peut être un risque.  
Sur l'acte il n'y a pas de réserves de droit me concernant. Les assurances "à compter d'aujourd'hui (en 2005) et jusqu'au jour de l'extinction d'usufruit le DONATEUR s'oblige à continuer l'assurance pour la valeur reconstruction et à en payer exactement les primes;" la suite indique que je peux en demander la preuve. Mais la tutelle le fait sûrement.  
je dois payer les impôts, contributions et charges;  
"Ils" (mon frère et moi et les enfants) feront leur affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous les abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.  
Voilà je pense avoir tout retranscrit.

Par **Domil**, le **18/12/2010** à **14:19**

Donc vous prenez un abonnement eau et électricité  
Vous avez quand même tout intérêt à conserver le bien en bon état, vous en êtes nu-propriétaire

Par **JURISNOTAIRE**, le **18/12/2010** à **15:08**

... J'évoquais plus précisément: la réserve du droit d'usufruit, et la constitution du droit d'usage et d'habitation (concomitance curieuse)(fâcheuse?).

Bien à vous.

Par **xto**, le **18/12/2010** à **16:26**

Oui effectivement à cette époque tout allait bien et faire des travaux important au rez de chaussé permettait pour l'avenir de garder mon père à son domicile avec les aides à la personne nécessaires. En échange des 20000€ engagés par mes soins et sur ma proposition, mon père était heureux de me savoir souvent là avec mon frère. Mais comme je me méfiais de la belle mère j'ai demandé ce droit d'usage dans l'acte de partage. Le présent me prouve que j'avais raison de me prémunir.

Celà dit je ne veux pas me mettre en faute par des actions intempestives.

Ai-je le droit comme NP de procéder à des travaux de mise au norme et/ou de rénovation chez mon père qui ne peut plus donner son avis. C'est pour cela qu'il est sous tutelle.

Par **JURISNOTAIRE**, le **18/12/2010** à **17:20**

... Un acte notarié possède sa chronologie interne, produisant des effets de droit (ex. : 1. Donation;/ puis,/ 2. Partage).

Si votre père a constitué le droit d'usage et d'habitation après la donation de nue-propiété; il l'a constitué sur son usufruit restant; en démembrant en quelques sorte ce dernier-.

Lequel usufruit est contingenté-articulé sur son propre décès (s'il est le survivant du couple); et non le vôtre.

Conclusion ?

Concernant les travaux, soumettez-en l'exécution à l'autorisation préalable du juge des tutelles (position alors bétonnée).

Bien à vous.

Par **xto**, le **18/12/2010** à **17:42**

Merci à tous,

Je vais suivre vos conseils d'autant que le notaire m'avait conseillé de faire des photos avant travaux. Travaux que je n'ai pas fini en ce qui concerne les parties annexes (la chaufferie) et qui présentent des désordres, évidents sur les photos, au niveau électrique.

Si vous pouvez me donner vos adresses de courriel personnelles je vous tiendrai au courant.

\*\*\*\* (parti!)

Ps je fais confiance au modérateur pour effacer ce message