



Nu propriétaire et usufruitier

Par **lola bouly**, le **17/11/2016** à **14:28**

Bonjour,

Je me permet de vous contacter pour vous demander conseil.

En effet, nous sommes les nus propriétaires d'une maison, avec pour usufruitiere une dame très âgée sans lien de parenté.

Depuis septembre 2016, cette dame,est non occupante de la maison puisqu'elle est placé en maison de retraite.la maison est à l'abandon, non chauffée, entretenue...Mme X n'a pas d'enfants mais un neveu qui a prit contact avec moi pour m'informer qu'il viderait la maison bientôt et me remettrait les clés dans la foulée.je sais que je ne peux pas récupérer les clés,et qu'au regard du fisc je risque de devoir payer 1/10 de la valeur de la maison, c'est pour cela que je ne le ferait pas.

J'ai essayé de faire entendre raison à ce neveu, en lui rappelant le devoir d'entretien en bon père de famille qui lui encombre mais rien à faire.

Il a coupé le chauffage, l'eau et bientôt les assurances!

Que puis je faire?

Nous sommes désesparés et nous ne voulons pas que notre maison se retrouve atteinte par un manque d'entretien.

Merci par avance pour votre réponse.

Par **youris**, le **17/11/2016** à **17:41**

bonjour,

si la maison n'est plus entretenue par l'usufruitière, vous pouvez demander la déchéance de son usufruit en application de l'article 618 du code civil.

vous pouvez déjà mettre en demeure l'usufruitière de faire l'entretien car l'article 601 du code civil prévoit que l'usufruitier doit jouir du bien en bon père de famille, c'est à dire en autres de l'entretenir.

je ne connais ce problème avec le fisc que vous auriez à payer 1/10 de la valeur de la maison.
salutations

Par **lola bouly**, le **17/11/2016** à **18:03**

Merci pour votre réponse, les 1/10 concernent les frais de mutations, si cela est bien l'intitulé...car elle a 99 ans.

A qui dois je m'adresser pour demander cette déchéance?

Que va t'il se passer pour moi si le neveu décide de faire un abandon l'usufruit sans mon consentement?

Merci...

Par **youris**, le **17/11/2016** à **18:15**

les 10% c'est la valeur fiscale de l'usufruit.

on abandonne pas son usufruit comme ça.

l'usufruitier et non son neveu doit voir un notaire pour vous faire donation ou vente de son usufruit.

pour la déchéance de l'usufruit, il faut la demander à un juge en passant par un avocat, auparavant je vous conseille de faire cette mise en demeure.

Par **lola bouly**, le **17/11/2016** à **19:15**

Une mise en demeure est un rappel de cet article de loi par recommandé, c'est bien ça?

Le problème c'est qu'elle est en ehpad et ne communique plus d'après les dires de son neveu...