



Maison en demembrement, 1 seul heritier 3/4 nue propriete

Par Frogdandy

Bonjour,

En 2022 apres le deces de ma mere , mon pere a choisi de faire une succession en demembrement avec 3/4 de nue propriete en ma faveur. Je suis unique heritiere.

Il a aussi opte de garder 3/4 en usufruit avec un quart en proprite.

En fevrier 2024 il a quitter cette maison pour vivre en ehpad.

En mai 2024 il m'a demande de vivre dans la maison sans payer de loyer , mais en payant les factures courantes.

il ne souhaitait ni vendre , ni louer la maison a des inconnus.

j'habites donc cette maison depuis mai 2024. Malheureusement depuis que j'ai demenage il a des changements d'humeur et devient tres difficile a prevoir. Il a ecrit au notaire lui demandant de vendre la maison, sans rien me dire et sans mentionner que j'y habiter. Je suis en contact avec le juge de proterction des majeurs a qui il a aussi demander de vendre cette maison. Le notaire m'assure que la maison ne peut pas etre vendue sans mon accord et que je ne peux pas etre expulsee puisqu'il s'agit de ma residence. Mon pere aura 92 ans resolu en decemdre 2025. Est t'il possible de signer un bail et de payer un loyer afin de securiser mes droits d'habitation? si la maison est vendue avant le deces de mon pere quel serait ma part et quel cout devrais je payer? la maison etait estimee a 350k euros au moment du demembrement. Je suis revenue en France apres 40 ans a l'etranger pour habiter dans cette maison et je suis de plus en plus confuse sur mes droits. merci pour vos reponses.

Par Isadore

Bonjour,

Déjà je confirme, la maison ne peut être vendue sans votre accord, sauf au terme d'une procédure judiciaire assez longue. Votre père ne peut que vendre son usufruit. Il ne peut pas disposer de vos droits de propriété sur le bien.

Est t'il possible de signer un bail et de payer un loyer afin de securiser mes droits d'habitation?

Oui, avec l'accord de votre père... ou du juge des tutelles et de la personne chargée de gérer ses intérêts s'il est sous protection. Je crois deviner qu'une demande de protection est en cours ? Si oui, est-ce une tutelle, une curatelle, une habilitation familiale ?

Il faudra aligner le loyer sur les prix du marché. Vous pouvez aussi envisager de racheter l'usufruit de votre père.

Par Henriri

Hello !

Frogdandy, votre père ne peut vendre de cette maison que ce qu'il en possède, c'est à dire un quart de nue-propreté et son usufruit...

Vos 3/4 de nue-proprété ne peuvent pas être vendus que si vous le vouliez bien !

A+

Par Rambotte

Bonjour.

Je suis unique héritière.

Votre père était aussi héritier de votre mère.

Notez que les proportions données sont celles de la succession.
Vous ne précisez pas que ce bien fut un propre de votre mère.

Si le bien était commun au couple, votre père en est propriétaire pour moitié, et les proportions indiquées s'appliquent à la moitié dont votre mère était propriétaire.

Dans ce cas, votre père est propriétaire des 5/8 de la maison, et usufruitier du reste, et vous êtes nue-proprétaire de 3/8 de la maison.

Si votre père ne peut pas vendre seul la maison, votre père, propriétaire d'une fraction, peut vous assigner en partage de l'indivision sur la nue-proprété, et, en cas de licitation ordonnée par le juge, il pourra demander que la licitation se fasse en pleine propriété.

Cela n'a pas trop de sens de signer un bail locatif, vu que vous êtes propriétaire indivis (ce serait vous louer à vous-même). L'occupation d'une indivision se gère par une indemnité d'occupation due à l'indivision.

Par Frogdandy

Bonjour,

Oui une procédure de protection est en cours mais je ne suis pas sûre de la nature. Je pense qu'il s'agit d'une curatelle mais je n'ai que peu de détails.

Je suspecte que le problème vient du fait que mon père a sur-estimé ses ressources et qu'il doit être presque à la limite pour régler les frais de l'ehpad et payer le reste des charges qui lui restent (mutuelle personnelle, impôts éventuels et assurance pour la maison). Comme il a toujours été très opaque sur ses finances et n'a pas signé de procurations je suis dans le noir complet. Je pense que c'est pour cela que le juge de tutelle m'a contacté et suggère une sorte de loyer.

Par Frogdandy

J'ai oublié de mentionner que la maison fut achetée par mon père et ma mère sous le régime de la communauté et avec la clause 'dernier vivant.'

Par Rambotte

Donc vous n'êtes nue-proprétaire que de 3/8 du bien, pas des 3/4.
Votre père est propriétaire de 5/8 du bien, et usufruitier du reste (3/8).
Seule une moitié du bien a dépendu de la succession de votre mère, et c'est sur cette moitié que s'appliquent les proportions successorales.

Par Frogdandy

Donc si je suis forcée de vendre avec lui je ne reçois que 3/8ème. Quelle est l'utilité de mentionner que j'ai 3/4 de la maison en nue propriété sur le document si cela ne s'applique pas en pratique?

Par Rambotte

Sur quel document ? Pouvez-vous citer la phrase ?

A priori, vous n'avez pas 3/4 de la maison, vous avez 3/4 des biens dépendant de la succession.
Seule une moitié de maison dépend a priori de la succession.
L'autre moitié appartient déjà à votre père, hors succession.

Tout ceci s'il est bien avéré que la maison était un bien commun au couple, ce qui devrait être le cas si la maison est acquise en communauté.

Mais si la maison fut acquise uniquement grâce à l'emploi de fonds propres de votre mère, alors votre mère fut l'unique propriétaire de la maison, malgré la communauté. Dans ce cas, la maison dépend entièrement de la succession de votre mère.

Bref, ce dont il faut avoir la certitude, c'est la réponse à la question "qui était propriétaire de la maison du vivant de vos deux parents ?". Tout en découle.

Par Frogdandy

Rebonjour et merci pour vos précisions, cela devient un peu plus clair.
Le document en question est l'attestation de propriété que j'ai reçu du notaire.
la mention qui m'a porté à confusion est la suivante

les biens et droits immobiliers dont la désignation précède se sont trouvés transmis aux ayants droit en leur qualité ci-dessus exprimée, de la manière suivante :
Monsieurrecueille un quart (1/4) en pleine propriété et trois quarts (3/4) en usufruit ;
Madame recueille trois quarts (3/4) en nue-propriété.

Mon inquiétude est désormais d'avoir signé un accord auquel je ne comprenais rien.
Bonne journée et encore merci

Par CLipper

Bonjour,
Quelle que soit votre quote part de propriété dans l'indivision, pour vendre la maison en indivision, il faut soit votre accord soit un juge qui demande la vente (et donc vente sans votre accord).

Actuellement votre père (usufruitier) met gracieusement à disposition le bien dont il a le fructus , c'est tout à fait légal.
Moi plutôt que de passer par un bail locatif qui fait que votre père devient bailleur (bon, si il est sous curatelle, c'est le curateur qui fera le travail mais) être bailleur demande au minimum du temps pour gérer et les loyers sont à déclarer fiscalement, j'opterais dans un premier tps pour une indemnité d'occupation due à l'indivision pour voir ...

Par Rambotte

La base est de savoir ce dont votre mère était propriétaire : était-elle propriétaire de toute la maison, ou était-elle propriétaire de la moitié de maison (voire de toute autre fraction) ?
Votre proportion 3/4 en nue-propriété s'applique à la fraction dont elle était propriétaire.

Et donc quels sont "les droits immobiliers dont la désignation précède" ? C'est ce paragraphe qu'il faut lire en détail.

Il ne s'agit pas vraiment d'un accord. Il s'agit d'un document qui explique la transmission de propriété selon la donation entre époux, donc selon la volonté de votre mère, sachant que cette volonté est conforme à la loi.

Par Frogdandy

Bonjour CLipper,

Est ce que l'indemnité d'occupation me donne un droit de sécurité dans la maison de la même façon qu'un bail?
Je vous explique: Mon père n'est plus mobile mais il a des 'espions' qui lui rapportent mes mouvements et qui entrent dans la maison quand je m'absente avec des doubles de clés. Je suis partie en vacances cet hiver et quand je suis rentrée, mon courrier avait disparu, tous les appareils électriques avaient été débranchés (congélateur, réfrigérateur et chauffage inclus). Des objets avaient disparus dans la cave, la maison et le garage sans avoir vérifié si ils appartenaient à mon père ou à moi. Le notaire et le juge me disent de changer les serrures, mais je suis pas sûre que cela soit si simple. Mon père en tant qu'usufruitier propriétaire pourra demander une copie des clés et les donner à qui bon lui semble et nous serons de retour à catch 22?

Par CLipper

Pour les impôts locaux de la maison en indivision, le foncier est admis à la charge de l'usufruitier mais à vérifier si il peut être à charge partagée négociée entre usufruitier et nu propriétaire..

Par CLipper

Frogdandy,

L'indemnité d'occupation se définit comme l'indemnité dont est redevable l'indivisaire qui use et jouit privativement de la chose indivise. Autrement dit, l'occupant des lieux devra une certaine somme à l'indivision pour l'occupation du bien.

Autrement dit, si vous payez une indemnité d'occupation à l'indivision et que vous vous apercevez que l'autre indivisaire peut venir chez vous et le fait sans que vous ne l'ayiez invité, vous changez les serrures.

C'est la solution la plus rapide, sinon c'est poursuivre pour violation de domicile ..

Ajout: pour l'instant, vous pouvez pas le faire (interdire l'accès à votre père) car votre père vous a simplement permis d'user du bien gracieusement..

Ajout2: on est bien d'accord que l'indivision d'ici s'entend sur de la propriété et une indivision n'existe pas entre un usufruitier et un nu propriétaire.

Par Rambotte

Il s'agit bien entendu de l'indivision sur la nue-propriété.

Par CLipper

Bonjour Rambotte,

Oui bien sur

et c'est la que j'ai un doute par rapport à l'indemnisation d'occupation entre indivisaires NP, l'usufruitier (NP par ailleurs) conserve ses droits d'usufruitier et du coup, l'indivisaire NP qui occupe le bien ne peut pas l'occuper à privativement ??

En gros, si indemnité d'occupation entre nu proprio, occupation privative du bien possible (sachant que l'usufruitier est dans l'indivision de NP ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il serait préférable de mettre par écrit cet accord d'occupation par exemple par un commodat.

Si payer un loyer (ou une indemnité) vous amènera une certaine tranquillité, ce logement deviendra ainsi officiellement votre domicile et l'intrusion d'un tiers sera une violation de domicile sanctionnée pénalement.

En attendant vous pouvez installer une télésurveillance. Une alarme bien sonore et une caméra filmant les intrus sera peut être assez dissuasive.

Par CLipper

Oui mais un commodat ne va rien rapporter au père qui semble avoir des difficultés à supporter les charges de ce logement.

Par yapasdequoi

Si le père a accepté le principe de l'occupation gratuite avec paiement des charges, il est recommandé de le formaliser par écrit.

Si c'est un autre accord, comme un bail avec loyer ou une indemnité d'occupation, de même il est recommandé de le porter par écrit.

Un accord écrit permet d'éviter un changement d'avis tous les matins et de vouloir le beurre et l'argent du beurre.

Par Frogdandy

Je confirme que mon père a non seulement accepté mon occupation sans rémunération mais que l'idée vient entièrement de lui et que je ne lui avait rien demandé. J'ai bien sûr proposé de payer toutes les charges courantes mensuelles et il semblait satisfait de libérer ces sommes de sa retraite. De plus, avant d'accepter sa proposition, j'ai pris la précaution de confirmer avec le notaire que je pouvais effectivement y habiter et j'ai aussi confirmé avec le psychiatre que mon père avait toutes ses facultés cognitives pour prendre une telle décision.

Il ne voulait absolument pas s'investir dans l'administration d'un bail car il ne paie pas d'impôts; ni louer à des personnes inconnues . De plus la maison n'a pas été modernisée depuis les années 90 ce qui rendrait sa location très compliquée

voire impossible sans travaux. Je suis d'accord pour payer une contribution mensuelle si il s'avere qu'il est dans un besoin pressant mais pas sans garantie de securite en tant que 'locataire'. Et si il s'agit de contribuer en payant une partie des impots fonciers , voir l'assurance de la maison pour lui eviter des impots de bailleur, j'aurai besoin de garanties en contre partie.

Par yapasdequoi

Alors engagez les démarches pour conclure un accord écrit avec votre père pour cette occupation à titre gratuit ce qu'on appelle couramment un "commodat".
Le notaire peut vous aider (mais pas forcément gratuitement)

Par TUT03

Bonjour

si une mesure de protection est en cours, avez vous la certitude et la volonté d'être désigné par le juge des tutelles

parce que si les ressources de votre père sont insuffisantes pour payer l'ehpad, le tuteur ou curateur, quel qu'il soit, de votre père n'aura d'autre choix que de vous demander une indemnité d'occupation et/ou de faire une demande d'aide sociale qui va conduire à l'hypothèque de la maison et une obligation alimentaire de votre part à l'égard de votre père, voire les deux, tout dépend du montant qu'il faut combler et des revenus de votre père

lui faire signer quoique ce soit maintenant, en cours de procédure de mise sous protection, serait délicat

que vous demande exactement le juge des tutelles ? votre réponse peut déterminer le choix du juge quant à la personne qu'il va mandater pour assurer la mandat de protection

Par CLipper

Bonjour,

En effet, le point soulevé par TOT est important.

Frogdandy, savez qui est a l'origine de la demande de mise sous protection juridique ?
Votre père, vous ou autres membres de la famille (vous parliez de visiteurs en votre absence ..)

Par Frogdandy

Rebonjour a tous et un grand merci pour toutes vos reponses tres utiles.

Je ne suis sure de rien pour l'instant car je n'ai plus de contact possible avec mon pere .
Je n'aie jamais recu de procurations et il est envisageable que les informations fournies par mon pere sur ses revenus et comptes epargnes / bancaires furent un tant soit peu 'embellies'.

Je ne suis meme pas sure que le cout mensuel de l'ehpad qu'il m'a fournit soit correct.

Tout ce que je sais c'est que l'ehpad m'a envoye un mail en novembre pour m'informer qu'une demande de curatelle etait en cours avec la mairie. J'ai contacte la responsable qui ma dit qu'elle avait donne assistance a mon pere avec la demande.

Il y a 2 semaines, la juge de protection m'a contacte me demandant ma version de la situation ce que je lui ai fourni.

Comme le notaire avant elle , mon pere lui a dit qu'il voulait vendre mais elle n'avait pas l'air de savoir que j'habitais dans la maison. Elle m'a informe qu'elle allait faire le point sur le budget de mon pere et c'est elle qui a suggere une eventuelle contribution. Elle semblait etre contre un bail loyer pour eviter les impots a mon pere.

Pour clarifier , nous n'avont plus aucune famille en vie, les personnes qui entrent dans la maison pendant mon absence sont des gens du voisinage a qui mon pere donne ses cles. Je sais que ces personnes le contacte pour l'informer de mes mouvements. Dans un fauteuil roulant, Il n'est plus mobile et c'est donc une ou ces personnes qui entrent et debranchent les appareils et explique les disparition d'objets et de mon courrier.

C'est pour cause de ses problemes que je ne souhaite absolument pas etre le tuteur/curateur de mon pere , il serait impossible de travailler en confiance avec lui alors

qu'un tuteur/curateur aura l'autorité de son titre.