



## Usufruit après deces du conjoint

Par **laurent**, le **24/09/2010** à **16:41**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires ma femme et moi d'une maison pour laquelle nous avons donné l'usufruit à son père.

Son père est décédé en début de cette année (2010) . Sa mère devient-elle automatiquement usufruitiere , ou doit-on refaire une donation d'usufruit en sa faveur ?

Par **mimi493**, le **24/09/2010** à **17:53**

L'usufruit s'éteint avec l'usufruitier. Il ne s'hérite pas, il ne se vend pas.  
Donc il n'y a plus d'usufruit sur ce bien

Par **laurent**, le **24/09/2010** à **18:38**

Merci de cette reponse rapide .

Nous aurions donc du penser à donner cet usufruit à Mr et Mme pour parrer au fait que l'un des deux puisse décéder prématurement....

Du fait il nous faut repasser devant un notaire et repayer des frais que nous aurions pu nous éviter...

Par **mimi493**, le **24/09/2010** à **20:42**

oui, on ne pense pas à tout mais dans votre cas, ça n'a pas de conséquence grave.  
Peut-être pourriez-vous faire, selon le contexte, uniquement un droit d'usage, si le but est juste de laisser la jouissance de la maison à votre mère.  
Il faut préciser, évidemment, le droit de jouissance

Par **laurent**, le **24/09/2010** à **21:46**

Ce droit d'usage , qui permettrait à ma belle-mère de continuer d'habiter cette maison à titre gratuit, doit-il ce faire devant notaire ?

Encore merci

Par **mimi493**, le **24/09/2010** à **22:06**

L'usufruit donne plus qu'un droit d'habitation, il donne le droit de louer, de prêter, et est convertible en capital. Je ne sais pas ce qu'il en est du contexte mais on peut penser à un placement en maison de retraite, à l'appel d'aide sociale et là le Conseil général pourrait constater l'existence de l'usufruit qui est source de revenus. La mise sous tutelle de la mère avec placement en maison de retraite ne met pas fin à l'usufruit, vous ne pourrez pas vendre la maison par exemple sans faire une procédure, payer le capital à la mère.  
L'usufruitier doit payer la taxe foncière, l'entretien de la maison, et la majorité des réparations.

Le droit d'usage ne comporte qu'un droit d'habitation. Si la personne ne peut plus y habiter, elle perd son droit d'usage (donc vous récupérez la maison sans frais et sans indemnité). Par contre, le droit d'usage doit être écrit précisément pour qui paye quoi (taxe foncière, travaux notamment)

Dans votre cas, ça serait un droit d'usage viager à titre gratuit (on peut le faire à titre onéreux)

Accorder le droit d'usage passe aussi par un acte notarié. Parlez en avec le notaire car l'un ou l'autre ça dépend du contexte

PS : si la mère a peu de revenus, il peut être judicieux, fiscalement (si elle ne touche pas le minimum retraite ou l'équivalent actuel) de lui verser une pension alimentaire que vous pourrez déduire

Par **laurent**, le **25/09/2010** à **11:12**

Merci encore pour toutes ces informations .

Par **laurent**, le **06/10/2010** à **19:16**

bonjour,

Je me permet de reposer une petite question à ce sujet

Le notaire de ma belle mere lui demande la somme de 2600€ pour lui faire ce document, de plus il veut y fixer la valeur de la maison , ce qui nous empechera de la vendre plus cher dans le future ( 10 ou 15 ans) ...

Cela vous semble t-il normal ?

Par **mimi493**, le **06/10/2010** à **21:03**

Vous avez bien spécifié que c'est un droit d'usage et non un usufruit ?  
Prenez votre propre notaire, c'est votre maison.

Par **laurent**, le **06/10/2010** à **21:26**

merci,

Nous allons faire cela...