



## Maison en usufruit et location

Par **fanbouc**, le **23/01/2009** à **08:15**

Bonjour,

Nous sommes trois enfants. Notre mère est usufruitière de sa maison depuis la mort de mon père en mars 2006. Après deux accidents vasculaires, elle décide de partir en maison de retraite, à 93 ans, et de financer l'hébergement en louant la maison sans nous demander ! Faut-il préventivement s'opposer par lettre car étant à 1.200 km, elle peut nous mettre devant le fait accompli avec un bail de location dont il sera difficile de se défaire ensuite ? Aidez moi. Merci.

Par **Tisuisse**, le **23/01/2009** à **08:35**

Bonjour,

Votre mère étant usufruitière peut, sans l'avis de ses enfants, louer la maison. Par contre, arrangez-vous avec elle pour l'insertion d'une clause de fin de bail en cas à son décès afin de vous permettre de récupérer la maison. L'accord des 3 enfants me semble indispensable.

Par **fanbouc**, le **23/01/2009** à **10:20**

Oui mais comme elle peut louer sans nous demander notre avis la question était : sommes nous protégés en envoyant une lettre demandant notre présence pour l'écriture d'un

tel bail ?

D' autre part, peut on empêcher la location puisqu'il y a demande de curatelle depuis 9 mois et qu'il doit y avoir évaluation de la maison par un expert du TGI indépendant.

Merci

**Par Tisuisse, le 23/01/2009 à 10:35**

Tant que la curatelle n'est pas prononcée, votre mère a, juridiquement, toute capacité pour signer un contrat de bail.

Je pense que l'idée de votre mère n'est pas farfelue car si sa retraite ou si sa pension n'est pas suffisante pour payer ses frais d'hébergement en maison de retraite, la location d'un bien dont elle a l'usufruit l'aiderait à faire face à ses dépenses sans pour autant porter atteinte à vos droits de nus-proprétaires. En supposant que vous arriviez à bloquer cette possibilité de location, seriez-vous, l'ensemble de ses enfants, prêts à financer sur vos deniers personnels, la pension en maison de retraite comme le prévoit le Code Civil ?

**Par fanbouc, le 23/01/2009 à 15:48**

Bien sûr nous connaissons les exigences de l' obligation alimentaire déductible de surcroît sans limitation . Mais , le problème est que cette vieille dame est usufruitière de son entreprise gérée par mon frère cadet et qui génère des dividendes bloqués sur le compte courant entreprise sans rémunération !( en 2007 : 18500 euros )

Cependant , ce frère indélicat préfère lui extorquer 33000 euros par an pour se financer des biens personnels . ( détournement des fruits et revenus de l' entrepriseSARL ( 7000 parts usufruit mère sur 10500 parts , les 3500 parts pour mon frère gérant et rien pour nous ) pour financer un terrain et des locaux de stockage en SCI personnelle avec son épouse ) D' autre part il augmente abusivement son salaire chaque année . Elle lui signe ce qu' il veut .... La maison étant un bien qui reviendra aux deux autres , il en a fait le dernier bastion à prendre pour ne déboursier aucun denier . Cette maison une fois louée et même si une clause prévoit la fin du bail en cas de décès , vous savez qu'il peut y avoir de multiples empêchements à liquider rapidement cette situation .

Aussi , il nous faut envisager toutes les possibilités avant le 31 Mars .

Si donation de la maison nous était faite , pourrions nous être consultés pour le bail de location ? Pourrions nous la vendre ?