



Le bénéfice d'usufruit par anticipation peut il être sanctionné

Par **cigale**, le **24/07/2008** à **17:01**

Bonjour,

avant son décès notre père a procédé au partage de ses biens entre ses 3 enfants. Les deux aînés ont reçu la nue propriété d'une maison d'habitation qu'ils occupent d'ailleurs à titre gratuit l'un et l'autre, depuis plus de 25 ans, sans jamais payer le moindre sous de loyer. Notre mère conserve l'usufruit sur l'ensemble des biens.

En ce qui me concerne, le bien qui me revient est occupé par ma mère, âgée et malade qui ne dispose que de revenus limités. Je ne veux pas l'obliger à quitter les lieux d'autant qu'elle est usufruitière mais je suis dans l'obligation pour me loger de payer une location alors que mes aînés sont logés gratuitement.

Puis-je demander un dédommagement, si oui comment et à qui ?

Puis-je remettre en cause la donation ?

Que risque t-il de se passer sur le plan fiscal au décès de notre mère au niveau des droits de succession ? Est-ce que la part d'héritage des aînés sera considérée comme plus importante étant donné des avantages dont ils ont bénéficié et auront-ils un supplément de droits de succession à payer (ils habitent des villas dont les loyers sont actuellement estimés entre 1.500 et 2.000 euros mensuels)

Ma mère est-elle en droit de demander un loyer ou une participation aux deux aînés ?

Merci pour tout

Par **Thierry Nicolaidès**, le **25/07/2008** à **11:48**

lors de du décès de votre mère les nus propriétaires deviennnent propriétaires au sens plein

du terme par disparition de l'usufruit au décès de l'usufruitier.

Il n'y a pas de droits à payer de ce fait

votre mère usufruitière peut mettre ces biens à disposition gratuite de ses enfants sans problème

vous êtes désavantagé puisque vous ne pouvez bénéficier de cette mise à disposition, (locaux occupés par votre mère)

voyez avec elle comment elle pourrait compenser ce désavantage relatif

Elle pourrait effectivement demander un loyer à vos frères et/ou soeurs pour leurs appartements

cordialement

Par **cigale**, le **25/07/2008 à 13:41**

Bonjour et merci pour votre réponse. Mais je pensais à non pas à une solution amiable mais à une procédure réglementaire.

Cordialement

Par **Thierry Nicolaides**, le **25/07/2008 à 13:52**

Il n'y a pas de procédure réglementaire.

votre mère bénéficie des fruits , à savoir des revenus des biens dont vous êtes nus propriétaires . Elle peut en faire l'usage qu'elle veut sans aucune restriction .

Vous n'avez de ce fait aucun droit acquis contre vos frères et soeurs

désolé

Par **cigale**, le **25/07/2008 à 15:43**

Merci encore. Si je comprends bien il n'y a qu'elle qui peut faire évoluer les choses en leur demandant l'équivalent d'un loyer pour l'aider à vivre.

Par **Thierry Nicolaides**, le **25/07/2008 à 17:13**

Réponse Exacte

. Elle peut non seulement le demander mais l'exiger . Elle pourrait même les faire expulser en tant qu'occupants sans titre (sans bail).

Sans aller jusqu'à cette extrémité !

les enfants doivent une aide à leurs parents . vous pouvez le leur rappeler

cordialement