



Succession: travaux engagés par l'usufruitier !

Par **jicé67**, le **18/12/2011** à **22:36**

Bonjour,

Ma soeur avait hérité en nue-propriété la maison familiale des parents.

Notre père, en sa qualité d'usufruitier, a réalisé d'importants travaux de rénovation, dont certains dans les tous derniers mois de sa vie (remplacement de toutes les fenêtres et portes extérieures bois simple vitrage par des fermetures en PVC double vitrage; toiture remise à neuf; isolation extérieure et crépissage des façades) !

Elle est aujourd'hui en possession d'une maison entièrement rénovée.

J'aurais voulu savoir si cette façon de faire est normale, et si je ne me retrouve pas lésé !

Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Par **toto**, le **19/12/2011** à **10:50**

si c'est une donation simple, la maison sera réestimée au jour du décès

Par **jicé67**, le **21/12/2011** à **22:36**

Il s'agit d'une donation-partage, et les parents sont décédés depuis 6 ans...

Par **amajuris**, le **22/12/2011** à **00:15**

bjr,
si c'est une donation partage, la valeur des donations est figée.
vous ne pouvez pas exercer d'action pour cause de lésion.

Article 1075-3 du code civil

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 22 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

L'action en complément de part pour cause de lésion ne peut être exercée contre les donations-partages et les testaments-partages.

cdt

Par **corimaa**, le **22/12/2011** à **01:04**

[citation]Répartition des biens donation partage

Le donateur n'est pas obligé de partager l'ensemble de ses biens. La donation peut ne porter que sur une partie.

Il peut également conserver l'usufruit des biens donnés.

Les biens pouvant être donnés par le donateur doivent être présents, les biens à venir sont exclus.

[fluo]En principe, le partage entre les enfants doit être équilibré. A défaut, les contestations éventuelles sur la valeur des parts ne sont possibles qu'après le décès du donateur[/fluo].[/citation]

Par **jicé67**, le **22/12/2011** à **11:29**

Merci pour vos renseignements.

Je ne discute pas la donation-partage.

Par contre ce qui m'interpelle, c'est le fait que l'usufruitier prend à sa charge d'importants travaux de rénovation (remise à neuf de la toiture, isolation extérieur et crépissage des façades, remplacement de toutes les portes et les fenêtres) en l'espace de quelques mois, juste avant son décès !

Je croyais que ces gros travaux étaient du ressort du nu-propiétaire !

Par **amajuris**, le **22/12/2011 à 11:49**

bjr,
les gros travaux limitativement énumérés par le code civil sont à la charge du nu-propiétaire qui ne peut pas y être contraint.
mais le code civil n'interdit pas à l'usufruitier de faire les travaux.
cdt

Par **corimaa**, le **22/12/2011 à 15:31**

Tous les travaux qu'il a fait faire au profit de sa fille, puisqu'elle est nue propriétaire ont eu un cout qui vont diminuer d'autant ce qui restera dans la succession. Donc l'un des enfants a bien ete desavantagé par rapport à l'autre. Vous pourrez peut etre au deces de votre père, demander les relevés de compte bancaire qui prouveront les depenses faites par votre père pour aider sa fille et demander à ce que ces montants soient reintegrés dans la succession, vous verrez avec le notaire à ce moment là

Par **amajuris**, le **22/12/2011 à 18:30**

bjr,
ma position qui diffère de celle de corimaa serait de dire que les travaux ont été faits par l'usufruitier pour son propre confort d'occupant de la maison et non sous la forme d'une donation déguisée. je note que seuls certains travaux ont été effectués quelques mois avant son décès dont la date par nature est aléatoire.
L'usufruitier garde à sa charge tous les travaux d'entretien. Cette notion de travaux d'entretien est prise dans un sens très large dans la mesure où elle englobe tous les travaux en dehors de ceux désignés par le code civil. C'est ainsi que à titre d'exemple les ravalements de façade sont à la charge de l'usufruitier.
la donation de la nue propriété de la maison a permis d'économiser des droits de mutation qui profitent à tous les héritiers.
il serait intéressant de savoir si ces travaux dépasse la quotité disponible de l'actif de la succession de votre père.
cdt

Par **corimaa**, le **22/12/2011 à 18:59**

Et vous, on vous a fait quelle donation quand votre soeur a eu la maison ?

[citation]Il s'agit d'une donation-partage, et les parents sont décédés depuis 6 ans... [/citation]

Excusez moi, j'avais zappé votre message, je n'avais pas compris que votre père etait decédé depuis 6 ans. Vous vous en inquietez maintenant de la difference ou vous en aviez deja fait

part au notaire qui s'est occupé de la succession