Image not found or type unknown

validité testament droit d'usage et d'habitation

Par **GWENDO88**, le **04/03/2011** à **12:12**

Bonjour,
Suite à donation partage, je suis nue propriétaire de la maison dans laquelle je vis avec mon ami et ma mère ; cette dernière en est l'usufruitière. A son décès, j'en deviendrai propriétaire. J'ai un fils unique.
Pour que mon ami puisse continuer à rester dans la maison si je décède, j'ai fait un testament selon lequel je lui lègue le droit d'usage et d'habitation viager gratuit, dispensé de caution de la maison. Je précise dans le testament que si mon fils souhaite s'établir dans la maison, ils se la partageraient à deux.
Je précise aussi que si je décédais avant ma mère, je souhaite que mon ami puisse continuer à habiter dans la maison pour s'occuper d'elle.
Mon ami et moi allons nous pacser prochainement
Pourriez vous me confirmer que s'il m'arrivait de décéder avant mon ami, il pourrait continuer à habiter la maison sans rien devoir à mon fils, en s'acquittant des taxes d'habitation et foncière et des frais d'entretien de la maison et que ce n'est qu'à son décès que mon fils en héritera.
Merci de votre réponse

Par **Domil**, le **04/03/2011** à **13:07**

Votre mère étant usufruitière, vous ne pouvez léguer, de son vivant, un droit d'usage et d'habitation puisque vous n'avez que la nue-propriété.
Pensez aux droits de succession de 60% que votre ami va devoir payer.
Pour ne pas léser gravement votre fils, vous devez faire un testament plus précis concernant les modalités du droit d'usage et d'habitation (qui va payer quoi)

Par **GWENDO88**, le **04/03/2011** à **17:40**

Bonjour,
Merci pour la rapidité de votre réponse.
Mon testament est plus précis, je ne vous en avais fait qu'un résumé. En fait, je dis que :
je lui lègue le droit d'usage et d'habitation viager gratuit et dispensé de caution de la maison sise… et des meubles meublants la garnissant, à charge pour lui d'assurer l'entretien de

l’immeuble et de payer en sus de sa taxe d’habitation les taxes foncières.
Je précise que n’étant que nu propriétaire du bien, ce legs ne pourra s’exercer qu’après le décès de ma mère, usufruitière mais que si je décédais avant elle, je souhaite qu’il puisse continuer à habiter dans la maison et s’occuper d’elle.
Je rajoute que si mon fils souhaitait s’établir dans la maison, le droit d’usage de mon ami serait réduit au rez de chaussée, mon fils occupera alors l’étage. Les taxes foncières seraient en ce cas supportées par moitié chacun.

En plus comme nous avons l’intention de nous pacser, il n’y aura plus de droits de succession, si je ne me trompe pas.
Qu’en pensez vous ? Merci de me donner votre opinion.
Bonne soirée

Par **Domil**, le **04/03/2011** à **18:37**

Je pense que ce n'est pas assez précis concernant "l'entretien de l'immeuble" (le but étant d'éviter tout litige). Vous pourriez rajouter "comme le doit un usufruitier" (donc toutes les réparations sauf le remplacement intégral de la toiture, les murs de soutènement et les clotures)

[citation]Je précise que n’étant que nu propriétaire du bien, ce legs ne pourra s’exercer qu’après le décès de ma mère,[/citation]
Est-ce qu'un notaire a validé votre testament ? Vous léguez quelque chose dont vous ne disposez pas au jour de votre mort, donc je ne suis pas sure que ce soit possible.
Je me demande ce qui se passerait si votre mère était obligé d'être placé après votre mort. Pour payer la maison de retraite, le juge des tutelles pourrait ordonner la location.

Votre solution du partage du droit d'usage ... il y a de quoi faire deux appartements séparés, y compris pour l'eau, l'électricité, une porte d'entrée ?

Par **GWENDO88**, le **05/03/2011** à **11:36**

Bonjour,
Concernant l’entretien de l’immeuble : si ma mère et moi-même étions décédés, je pense que mon fils vendrait tout simplement la maison et il ne pourra pas le faire tant que mon ami y habitera et je voudrais qu’aucune réparation ne soit à sa charge (il a 30 ans, sa propre maison et un gros crédit de 25 ans sur le dos) Pour moi l’entretien de l’immeuble comprend toutes les réparations quelles qu’elles soient, petites et grosses réparations ; comment pourrais-je formuler ce point ?
Concernant ma mère, je peux préciser dans le testament que je voudrais que mon ami s’engage à s’occuper d’elle (elle a déjà 86 ans), donc pas de maison de retraite.
Partage du droit d’usage : il y a effectivement de quoi faire deux appartements séparés c’est pour cette raison que j’ai envisagé ce partage.
Aucun notaire n’a validé ce testament, je voulais des avis avant de l’amener pour enregistrement chez un notaire, et nous pacser ensuite.
Merci de continuer la discussion.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonne journée

Par **Domil**, le **05/03/2011** à **15:58**

[citation]Pour moi l’entretien de l’immeuble comprend toutes les réparations quelles qu’elles soient, petites et grosses réparations ; comment pourrais-je formuler ce point ?[/citation]
Comme vous venez de le faire. Vous pouvez vous référer à la loi en disant que le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation viager est tenu de toutes les réparations que ce soient les réparations d'entretien ou les grosses réparations telles que définis à l'article 606 du code civil que vous citez
Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.
Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.
Toutes les autres réparations sont d'entretien.

[citation]Concernant ma mère, je peux préciser dans le testament que je voudrais que mon ami s’engage à s’occuper d’elle (elle a déjà 86 ans), donc pas de maison de retraite.[/citation]
non, ça, vous ne pouvez pas. Vous devez être réaliste déjà : il peut arriver un moment, où il est matériellement, techniquement, humainement impossible de garder une personne agée chez elle. Sans compter que le faire peut la mettre en danger. Une personne seule ne peut pas s'occuper d'une personnage agée qui a besoin d'une surveillance 24h/24 (c'est comme ça qu'on retrouve des personnes agées attachées à leur lit, maltraitées etc). Votre mère peut être sous tutelle, le tuteur décider de la mettre en maison de retraite.
Vous ne pouvez contraindre votre ami à s'occuper de votre mère, vous ne pouvez pas non plus l'empêcher de refaire sa vie, de vivre avec sa nouvelle compagne etc.
Même si vous étiez marié, il n'aurait pas cette obligation après votre mort.

Vous ne pouvez pas compter sur un tiers qui n'a aucune obligation envers votre mère pour s'occuper d'elle. Même si c'est la meilleure personne au monde, qu'il fera tout pour tenir son engagement MORAL, il peut ne pas pouvoir.

[citation]Partage du droit d’usage : il y a effectivement de quoi faire deux appartements séparés c’est pour cette raison que j’ai envisagé ce partage.[/citation]
Qu'il y ait la place, qu'il y ait une cuisine, un WC et une salle d'eau à chaque étage, c'est une chose. Qu'en est-il pour le chauffage, l'eau et l'électricité (il n'est pas possible de séparer avec une électricité commune). Il y a bien une entrée séparée pour l'étage ?

Perso, ce que vous prévoyez me semble source d'énormes litiges après votre mort.

Discutez avec le notaire aussi, c'est son boulot et il a énormément d'expérience

Par **GWENDO88**, le **05/03/2011** à **19:09**

Il y a bien deux entrées au rez de chaussée dont une mène directement à l'étage.
Chauffage, eau, électricité peuvent se payer à deux, mon fils et mon ami s’entendent bien, je

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

ne crois pas qu’il y aurait des problèmes.

Le but de mon testament est que s’il m’arrivait quelque chose, je ne voudrais pas que mon ami se retrouve obligé de partir parce que mon fils voudrait vendre la maison. Mon ami est très bricoleur et s’occupe de tout depuis longtemps dans cette maison, ce serait injuste qu’il ait à partir et à se trouver un logement ailleurs. En ce moment d’ailleurs, nous comptons refaire notre toiture et il participera aux frais avec ma mère et moi-même.

Maintenant, s’il m’arrivait à partir avant ma mère, je sais qu’il ferait son possible pour continuer à s’occuper d’elle et si vraiment ce n’était plus possible et qu’il faudrait louer la maison pour payer la maison de retraite, il n’aurait pas le choix. Merci pour vos explications bien claires à ce sujet.

Je voudrais que les choses soient simples mais en même temps, je ne voudrais léser personne.
Comme vous dites, je vais voir avec le notaire qui m’expliquera ce qu’il est possible de faire.
Merci encore et bonne soirée

Par **Domil**, le **05/03/2011** à **20:36**

[citation]Je voudrais que les choses soient simples mais en même temps, je ne voudrais léser personne. [/citation]
J'ai bien compris ça, mais vous, vous devez comprendre qu'après un décès, les choses s'enveniment vite. On peut bien s'entendre avec quelqu'un tant que le lien (vous) qui les unit est présent

[citation]mon fils et mon ami s’entendent bien, je ne crois pas qu’il y aurait des problèmes. [/citation]
Et quand votre ami aura amené sa nouvelle compagne vivre chez lui, vous êtes sure que ça ira toujours ? Que, elle, elle acceptera de s'occuper de votre mère ?

[citation]Chauffage, eau, électricité peuvent se payer à deux[/citation] oui, s'il y a un compteur divisionnaire au minimum, un réglement de partage des charges.

Si vous ne voulez pas que ça dégénère après votre décès, il ne faut pas faire simple.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés