



abandon d'usufruit par personne avec troubles cognitifs ++

Par **Patjer**, le **30/10/2024** à **15:12**

Bonjour,

Mon épouse, dans le cadre d'une donation- partage, a reçu voila environ 30 ans la nue-propriété d'une maison.

Elle reçoit ce jour l'information de son notaire que sa mère veut faire un abandon d'usufruit.

Sans rentrer dans les détails se posent 3 problèmes :

- 1°) Une en rapport avec l'usufruitière qui a 94 ans et dont les troubles cognitifs ne la rendent pas, à mon sens, capable de prendre une telle décision. Son état est tel qu'elle relèverait d'une tutelle à mon avis. Ce qui implique le risque de voir cette décision caduque si un de ses frères par exemple la contestait dans un délai de 2 ans.
- 2°) Un en rapport avec la maison qui en 30 ans n'a été occupée comme résidence principale que les 2 à 3 premières années et qu'ensuite l'usufruitière n' a jamais satisfait aux obligations d'entretien d'un usufruitier. Elle est donc abandonnée depuis des années et quasiment inhabitable de ce qu'en a pu voir un frère qui a eu l'occasion d'y accéder. Mon épouse n'en a jamais eu les clefs (ce qui n'est pas anormal sur un plan juridique) et souhaiterait donc faire un état des lieux avant d'accepter cet usufruit que rien ne permet de démontrer qu'il ne sera pas requalifié en donation par le fisc.
- 3°) Le fait que sa mère vit dans un appartement de son fils qui s'est fait reconnaitre comme aidant familial qui a su dans les années précédentes la dépouiller de tous ses biens. (Il est coutumier de cette façon de faire). Il l'isole complètement de ses autres enfants et prend toutes décisions à sa place pour les raisons indiquées dans le 1°)

Comment appréhender cette situation , : Demander la visite d'un médecin agréé et faire une demande de tutelle ?

Merci de vos avis sur cette situation et sur la meilleure façon de nous protéger.

Par **Isadore**, le **30/10/2024** à **16:38**

Bonjour,

1. C'est possible, et d'ailleurs il est envisageable de remonter sur plus de deux ans.
2. L'abandon d'usufruit peut être un acte unilatéral de l'usufruitier. Votre épouse doit donner son accord si cet abandon prend la forme d'une donation. Si c'est une simple renonciation de sa mère à ses droits, votre épouse n'a pas son mot à dire. Votre épouse ne peut imposer à sa mère de réaliser un état des lieux, et pourra se voir "imposer" cet abandon.
3. Vu ce que vous décrivez, oui, il me semble impératif de demander une mesure de protection, curatelle ou tutelle.

Sans porter d'accusations formelles il est possible d'aller déposer une main courante en gendarmerie en disant que vous soupçonnez votre belle-mère d'être victime d'abus de faiblesse et d'être incapable en raison de ses troubles de se défendre.

Votre épouse peut aussi informer le notaire qu'elle pense que sa mère est inapte à prendre une telle décision et qu'une mesure de protection va être demandée. Le notaire mettra en attente ou demandera un certificat de bonne santé.

Par **Patjer**, le **30/10/2024** à **16:56**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Concernant le certificat de bonne santé que le notaire peut demander, est il préférable qu'il soit rédigé par un médecin agréé ce qui aura l'avantage de servir pour la demande protection et pour cet abandon d'usufruit ?

Il me semblait que en cas de tutelles on ne pouvait remonter que sur 2 ans et en plus qu'il fallait la nécessité de prouver qu'au moment précis de la signature de l'acte la personne n'avait pas toutes ses capacités pour prendre cette décision.

Merci

Par **Patjer**, le **30/10/2024** à **20:01**

L'article 618 du code civil indique dans les motifs d'extinction de l'usufruit :

"L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien."

Donc j'entends bien que le nu-propiétaire ne peut demander un double des clés même quand la maison est vide et inoccupée, ne peut demander un état des lieux par huissier, etc.....mais dans ce cas comment mettre en évidence le fait que le bien se dégrade faute

d'entretien.

Car dans ce motif peu importe que l'usufruitière ait toutes ses capacités puisque le motif de l'abandon de l'usufruit n'est pas le fruit de sa décision.

Par **Marck.ESP**, le **30/10/2024** à **21:48**

Bonsoir et bienvenue

[quote]
soit en le laissant déperir faute d'entretien."m

[/quote]
Pour agir en justice et demander la cessation de l'usufruit vous avez besoin d'un avocat. Il vous aidera à prouver que l'usufruitier n'a pas respecté ses obligations d'entretien et de conservation du bien.