Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Travaux dans bien indivis avec usufruitier

Par JFAba

Bonjour,
Il s'agit d'un bien avec 2 indivisaires nus propriétaires à part égale et un usufruitier 100%.
Un des nus propriétaires occupe le bien par accord verbal avec l'usufruitier (qui n'habite pas là, c'est une résidence secondaire) en échange de l'entretien des lieux.
Le nu propriétaire occupant (à titre gracieux peut on dire ?)
a entrepris lui-même des travaux qui ne sont pas des travaux d'entretien, sans en informer l'autre nu propriétaire.

Les travaux dans une indivision sont, semble til, régis par articles 815-12 et/ou 815-13 du code civil.
En cas de vente de ce bien démembré, le nu propriétaire occupant peut prétendre à quels "remboursements", de quels travaux, sur quelle base de valeur ?
Dans l'article 815-13 du CC, recopié ci après, que veut dire:
il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation.
article 815-13
Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Merci d'avance

Par isernon

bonjour,

vous avez répondu vous même à votre question.

l'indivisaire qui a effectué des travaux d'amélioration sur le bien indivis, peut vous en réclamer le remboursement partiel selon l'augmentation de sa valeur suite à ces travaux en tenant compte uniquement de l'augmentation de la valeur du bien qui a profité aux deux indivisaires et donc doit être divisé par deux pour chaque indivisaire.

la question que je me pose, est de savoir si ce remboursement ne peut-être demandé que lors d'un partage ou d'une vente.

voir ce lien :

[url=https://www.cheuvreux.fr/actualites/distinction-necessaire-entre-les-depenses-damelioration-et-les-depenses-de-conservation-realisees-dans-une-indivision/]https://www.cheuvreux.fr/actualites/distinction-necessaire-entre-les-depenses-damelioration-et-les-depenses-de-conservation-realisees-dans-une-indivision/[/url]

salutations

Par JFAba

Bonjour Isernon,
Merci pour votre réponse.
J"avais vu cet arret de la cour de cassation d'octobre 2022.
Mais aussi celui de septembre 2021

[url=https://www.efl.fr/actualite/travaux-realises-indivisaire-indivis-depenses-amelioration_f1395adff-051a-48ca-861f-bd629e187940#:~:text=de%20justice%20(C.-,civ.,partage%20ou%20de%20l'ali%C3%A9nation.]https://www.efl.fr/actualite/travaux-realises-indivisaire-indivis-depenses-amelioration_f1395adff-051a-48ca-861f-bd629e187940#:~:text=de%20justice%20(C.-,civ.,partage%20ou%20de%20l'ali%C3%A9nation.[/url]

D'où ma question, 815-12 ou 815-13 ou les deux ou aucun ou un autre article ??

Et puis, les situations ne correspondent jamais à celle qui nous concerne, à savoir un bien démembré avec indivision uniquement sur nue propriété ...