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

Travaux usufruit dettes

Par TUT03

Bonjour

un couple vit dans une maison qui appartient en propre à MR
il y a un donation au dernier vivant et une donation partielle à un des enfants nés du mariage précédent (5 enfants) pas d'enfant un commun

des travaux sont réalisés avant et après le décès de MR , pour des montants élevés portant sur le changement de toutes les menuiseries extérieures + volets roulants avant le décès et pose de panneaux photovoltaïques, après le décès donc visant à améliorer le bien, les travaux sont impayés.

les enfants de MR ne veulent pas inclure ces dettes dans la succession et veulent faire porter les dettes à la charge de la veuve uniquement, ma protégée qui a l'usufruit de la maison depuis le décès de son époux.

au moment du décès, en 2018, elle aurait signé un document s'engageant dans ce sens

que dit la loi pour les travaux réalisés avant le décès ? après le décès ? que vaut ce document sachant qu'elle présentait déjà des troubles psy mais pas de mesure de protection très récente

merci

Par Isadore

Bonjour,

Quel était le régime matrimonial exact des époux ? Y avait-il un contrat de mariage ?

au moment du décès, en 2018, elle aurait signé un document s'engageant dans ce sens
Les enfants du défunt ont-ils produit le document en question ?

que dit la loi pour les travaux réalisés avant le décès ? après le décès ?
Ce qui compte pour savoir qui doit payer c'est la date à laquelle les travaux ont été commandés (signature du devis).

Un point important à vérifier, c'est s'il n'y a pas prescription de la dette (qui est de deux ans concernant le paiement d'une facture par un client particulier). Le professionnel a-t-il engagé une procédure judiciaire ?
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032226897]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032226897[/url]

Par TUT03

il n'y a pas de contrat de mariage

le document est entre les mains du notaire, je l'ai vu

il y a des poursuites et des jugements condamnant le couple puis ma protégée à payer donc la question de la prescription ne se pose pas

donc avant le décès, c'est à inclure dans le passif de la succession

après le décès, c'est à la charge de ma protégée, est ce bien cela ? mais là encore, que devient la question de l'usufruit

---

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une question peut être stupide : ne peut-elle pas renoncer à la succession ?

Par TUT03

elle l'a acceptée en 2018 ! cela aurait été la meilleure solution

je m'interroge sur l'attitude du notaire qui a accepté de la faire signer alors que les troubles psy étaient déjà présents

---
Par yapasdequoi

Si le notaire a accepté la signature, c'est qu'il n'avait aucune raison de douter de ses capacités.
Mais bon, il faut faire avec maintenant.

Si la maison était un bien propre du défunt. De quoi votre protégée a-t-elle exactement hérité ?
L'usufruit ? La nu-propriété ? c'est la donation au dernier vivant qui fait foi, sauf erreur.

Pour la répartition des travaux c'est au prorata des droits :
selon le code civil :
Article 605Version en vigueur depuis le 21 mars 1804
Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804
L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Par TUT03

elle a l'usufruit du bien depuis le décès en 2018

mais les enfants ne veulent rien savoir des dettes qu'elles soient antérieures ou postérieures au décès

d'autant que celles postérieures, portant sur la pose de panneaux photovoltaïques sont ambiguës, les travaux sont ils considérés comme de l'entretien, de la conservation ou de l'amélioration (réelle amélioration) et ils n'ont pas été approuvés par les autres indivisaires

je vais tenter de trouver un compromis car elle a bien signé un document déchargeant la succession de toutes les dettes en 2018 lorsqu'elle l'a acceptée

prévaut il sur la loi ?

Par Isadore

d'autant que celles postérieures, portant sur la pose de panneaux photovoltaïques sont ambiguës, les travaux sont ils considérés comme de l'entretien, de la conservation ou de l'amélioration (réelle amélioration) et ils n'ont pas été approuvés par les autres indivisaires
De manière assez simple, si votre protégée a commandé et fait exécuter des travaux après le décès de son mari, c'est "pour sa pomme" en tant qu'usufruitière.

L'entretien et la conservation sont légalement à sa charge, sauf les "gros travaux" définis à l'article 606 du Code civil, dont elle peut se dispenser :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505[/url]

Mais en général ce sont des travaux qui, s'ils ne sont pas exécutés, sont de nature à entraîner la ruine du bâtiment. Ils sont à la charge du nu-propriétaire, qui ne peut toutefois être contraint de les réaliser. En cas de refus l'usufruitier a donc le choix entre en assumer les frais ou laisser le bâtiment se dégrader.

Les travaux d'amélioration commandés par l'usufruitier sont à la charge de l'usufruitier, sans doit à aucune indemnité :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429433]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article

_lc/LEGIARTI000006429433[/url]

prévaut il sur la loi ?
A priori oui. Ou plutôt comme tout contrat il est la "loi des parties". A voir si le dossier médical de votre protégée permettrait d'envisager une annulation.

je m'interroge sur l'attitude du notaire qui a accepté de la faire signer alors que les troubles psy étaient déjà présents
Le notaire n'est pas médecin, si le client "présente" bien il peut ne pas détecter d'anomalie.

Vous pouvez peut-être menacer de saisir la justice pour faire annuler ledit document.

Par yapasdequoi

A priori en tant qu'usufruitière, les réparations sont à sa charge. Les nu-propriétaires ne sont tenus qu'au 606 !
Ensuite les travaux qu'elle a elle-même commandés sont aussi à sa charge, sauf si vous pouvez faire annuler les commandes, mais il doit être trop tard.

Par TUT03

le notaire n 'hésite pas à me dire qu'elle avait le projet d'acheter la maison avec un lot gagné via un tirage au sort figurant régulièrement dans nos boites aux lettres mais bon j'ai bien l'impression que c'est plié pour elle

dommage pour les artisans, compte tenu des montants et de ses revenus, l'absence de patrimoine, je doute que la BDF propose un échéancier une fois sa part de la succession saisie

merci

Par Isadore

Les créanciers se retourneront contre les nus-propriétaires pour les travaux commandés avant le décès. Le document que vous mentionnez n'est opposable qu'aux parties entre elles. Ce serait trop facile d'échapper à ses créanciers en signant un contrat avec un proche vulnérable ou complaisant.

N'est-il pas envisageable de consulter un avocat sur ce dossier ? Entre la vulnérabilité de votre protégée à l'époque de la signature et le notaire qui semble un peu léger, il y a peut-être matière à contestation.

Par TUT03

merci

j'ai une autre question :

les nu propriétaires veulent vendre la maison, ils sont 5, ma protégée, usufruitière, peut elle s'y opposer ?

en théorie, je sais que la réponse est oui mais compte tenu des circonstances, dettes ++, 5 NP contre 1 U, refus de payer une indemnités d'occupation... y a t il des circonstances particulières ou devrai je obtenir l'accord de ma protégée, ou à défaut du magistrat, sachant que ma protégée n'est pas "raisonnable" dans le sens où elle a perdu le sens des réalités

à noter que les 5 NP possèdent déjà en PP plus de la moitié de la maison dont ils ont hérité au décès de leur mère et en raison de la donation de son vivant d'une part de la maison à l'un de ses fils par le père décédé

Par Isadore

Bonjour,

Votre protégée est sous tutelle ou curatelle ?

Elle vit dans ce logement ?

Par isernon

bonjour,

2 Observations :

- l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propriétaire a financé des travaux même ceux prévus à l'article 606 du code civil.
- les nus-propriétaires peuvent vendre uniquement leurs nue-propriété.

Salutations

Par TUT03

Merci à tous bonne soirée