Usufruitier de mauvaise fois

Par Gitana

Bonjour,

Étant co nue propriétaire d'une maison de 3 appartements avec ma soeur suite au décès de notre père ,nous avons des ennuis avec notre usufruitière.

En effet plus le temps passe plus la maison se dégrade (chêneaux tombées marlgres une décennale sur celles ci qui innonde la cours sans que l'eau puisse s'évacuer je crains donc pour nos fondations, évacuation de la route boucher par son gravier, plafonds inondés suite à plusieurs dégâts des eaux venant de l'appartement ou elle a installé sa fille, moisissure, travaux de camouflage des dégâts fait au noir,..)
J'ai eu beau lui demandé de faire les travaux nécessaire elle m'a répondu que ce n'étais pas son problème c'est moi qui payerais quand l'usufruit sera finit.
Elle herberge également une retraitée à titre gratuit mais payant (preuve par chèque) qui actuellement vie avec un plafond moisi, et ne déclare pas fiscalement les loyers (bail orale) .
Du vivant de mon père il n'y avait que 2 appartements de déclarer, mais actuellement 3 sont occupés.
La question d'aujourd'hui est : que dois-je faire pour que les dégâts ne prennent pas plus d'ampleurs et démêler ce bourbier ?
Je vous remercie d'avance pour vos réponses

Par kang74

Bonjour

Le principe d'être usufruitier , c'est de pouvoir tirer et profiter des fruits du bien et une participation aux charges n'est pas un loyer pour autant .

M'enfin pour ce qui est des travaux, si elle est responsable de frais d'entretien courant, elle n'a pas à assumer les frais de travaux permettant la conservation du bien sauf convention qui l'y obligerait .

Par de là, il faut voir avec les autres nu propriétaire pour faire évaluer les travaux et leur nature .

Par Gitana

Merci pour votre réponse,
Alors je ne comprend pas bien, sur l'acte du notaire c'est écrit « l'usifruitier veillera à sa conservation » et « l'usufruitier supportera les travaux de gros entretiens »
Cela ne veut donc pas dire quelle dois éviter de le laisser se dégrader ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'usufruitier loge qui il veut, et s'il ne déclare rien c'est son problème.

Pour les travaux :

cf code civil 605 et 606 !

Article 605
Version 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.

Article 606
Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804
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.

Vous devriez faire constater tous les désordres par un huissier et commencer par une mise en demeure d'effectuer les travaux.

Vous pouvez éventuellement faire appel à la préfecture (ARS) pour constater une éventuelle insalubrité et obtenir une injonction de travaux.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

Par isernon

bonjour,

en application de l'article 618 du code civil, il est possible de demander la déchéance de l'usufruit dans le cas ou l'usufruitier n'entretient pas le bien, entretien prévu par l'article 605 du code civil.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

L'usufruitier a des obligations envers le nu-propriétaire, c'est entendu, mais il ne sera pas facile d'agir en tant que nu-propriétaire pour obtenir l'entretien qui est à la charge de l'usufruitier. Le recours à un avocat me semble nécessaire. Un constat d'huissier est envisageable mais encore faudrait-il que l'usufruitière occupante accepte de donner accès.

Je vois mal un recours à l'ARS. Cette agence agit en faveur des occupants des logements. Je doute qu'elle intervienne à la demande du nu-propriétaire contre l'occupant alors que celui-ci est responsable de l'insalubrité supposée.