



Frais de nu-propriété ou pas ?

Par Jeanclaude

Bonjour,

A qui incombent les frais concernant les travaux de changement de fosse septique ?
Au nu-propiétaire (donataire) ou à l'usufruitier (donateur) ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Sauf convention, c'est cc 605 et 606 qui s'appliquent.
Donc l'usufruitier.

Article 605 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.

Par Isadore

Bonjour,

A noter que si le nu-propiétaire refuse de payer des travaux qui lui incombent, l'usufruitier ne peut l'y obliger. A l'inverse, l'usufruitier peut être contraint par le nu-propiétaire de réaliser l'entretien du bien.

Par Jeanclaude

et si le bien se vend, c'est la même chose je suppose..

Par yapasdequoi

Posez la question clairement.

Si le nu-propiétaire vend sa part ?
Si les 2 vendent le tout ?
et la même chose que quoi ?

Par AGeorges

Bonsoir Jean-Claude,

A qui incombent les frais concernant les travaux de changement de fosse septique ?
Au nu-propiétaire (donataire) ou à l'usufruitier (donateur) ?

Deux questions/remarques :

- Si la fosse septique n'est pas au normes, suite par exemple à un constat du SPANC, il est, en général considéré que le logement n'est pas décent. C'est donc un cas particulier qui n'est pas forcément attaché à une répartition Gros Travaux/Entretien. La formulation pourrait être "le (nu)-propriétaire est-il censé fournir un logement décent à l'usufruitier". Si la réponse est OUI, c'est au nu-propiétaire à payer les travaux. On notera que le dernier paragraphe de cette jurisprudence peut être compris dans ce sens (à valider) :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033349701/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033349701/[/url]

- Votre deuxième phrase précise l'origine de la situation. Une personne a donné la nue-propiété d'un bien et en a gardé l'usufruit. D'autre situations peuvent aboutir à un résultat identique. On ne peut donc assimiler un nu-propiétaire à un donataire, de façon globale. Idem pour l'usufruitier et le donateur.
Tout de même, dans ce cas, une personne a donné la nue-propiété d'un bien dont l'état sanitaire pouvait être incorrect. Si c'est le nu-propiétaire qui doit payer, il pourrait considérer avoir été abusé ...

Par Jeanclaude

Si les deux vendent

Merci à tous

Par AGeorges

Si les deux vendent, ils seront obligés de signaler que la fosse septique doit être changée et de baisser le prix en conséquence.
De ce fait, par exemple, les frais de changement de fosse seront réparti au prorata des parts de chacun.

Par Nihilscio

Bonjour,

Selon la cour de cassation (27/11/2002 n° 01-12.816), l'article 606 du Code civil énumère limitativement les grosses réparations : celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des digues, des murs de soutènement et de clôture. Cette liste n'inclut pas le changement de la fosse septique.

Les frais d'un changement de la fosse septique rendu nécessaire par son bon fonctionnement sont donc à la charge de l'usufruitier.

Il est par ailleurs de jurisprudence constante que l'usufruitier ne peut agir contre le nu-propiétaire pour le contraindre à exécuter les grosses réparations. Arrêt parmi d'autres en ce sens : Cass. 18/12/2013 n° 12-18.537.

Toutefois, si le changement de la fosse septique est nécessité par une obligation administrative de mise aux normes, il s'agit d'une charge extraordinaire que l'article 609 du code civil met à la charge du nu-propiétaire.

Par yapasdequoi

Si les deux vendent

L'acquéreur sera informé de l'état de l'assainissement individuel par le diagnostic réalisé en vue de la vente par le SPANC.

C'est un diagnostic obligatoire à remettre à l'acquéreur.

Après la vente cet acquéreur aura 1 an pour réaliser la mise en conformité de l'assainissement.

Une négociation du prix à la baisse est à prévoir pour couvrir les frais de mise aux normes.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31685]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31685

[url]

Par Jeanclaude

OK, j'ai toutes les réponses.

Bien cordialement,