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

Qui doit payer la franchise?

Par Sifa

Bonjour
j aurais une question à poser sur un paragraphe concernant un acte de donation.
Il est dit:
"L usufruitier maintiendra le bien en bon état de réparation d entretien afin de le laisser en fin de jouissance au moins dans l etat ou il se trouve actuellement"
Que veut dire exactement ce paragraphe?

Exemple réel: Lors des dernières intempéries la toiture de la maison qu occupe l usufruitier a subi quelques dégats par la grêle.
L assurance de l usufruitier va indemniser mais il y a une franchise de 120 euros.
Qui doit s acquitter de cette franchise, usufruitier ou nu propriétaire?

Mon notaire répond: tout est à sa charge!
Je voudrais avoir un autre avis car cette réponse ne me parait pas trop logique

Avec mes remerciements

Par morobar

Bonjour,
Mon notaire répond: tout est à sa charge!
Cela dépend de qui il parle, on ignore tout de votre qualité.
En l'espèce c'est à l'usufruitier de supporter la franchise car celle-ci est un choix contractuel.

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'usufruitier doit réparer puisqu'il s'agit d'entretien selon le code civil, si son assurance rembourse une partie, il paye la franchise.

Sauf si la donation a prévu une autre convention.

Quelques références du code civil :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150118/2022-07-05/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150118/2022-07-05/[/url]

Article 605Création 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 606Création 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 Sifa

Merci à vous pour vos réponses.

"Cela dépend de qui il parle, on ignore tout de votre qualité."
Je suis le nu propriétaire, il parlait de l usufruitier.

"En l'espèce c'est à l'usufruitier de supporter la franchise car celle-ci est un choix contractuel".

Tant mieux pour moi mais je me posais la question parce que les dégats n etaient pas de son fait (manque d entretien) et que la couverture fait partie du gros oeuvre à la charge du propriétaire.
Cdlt.

Par yapasdequoi

Relisez les articles du code civil.
Est-ce la "couverture entière" qu'il faut refaire ? ou pas ?

Par Sifa

Non, c est quelques tuiles pour une facture de 750 euros

Par yapasdequoi

OK. Donc c'est bien l'usufruitier qui doit payer avec son assurance. Le notaire a raison.

Par Sifa

Merci mais et encore une question:

Qu en est-il concernant les radiateurs de chauffage électrique et du cumulus s ils tombent en panne et qu il faille les changer?

Cdlt

Par yapasdequoi

C'est aussi pour l'usufruitier.

Par Sifa

Bonjour
Merci pour la réponse.
Ça serait un locataire "ordinaire" ça serait pareil?

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de locataire "ordinaire".
Si son bail est régi par la loi de 89, il y a des différences notables. Les dépenses récupérables sont définies par décret, et c'est plus restrictif que dans la relation usufruitier/nu-propriétaire.

Par Sifa

Merci mais j ai pas tout compris!
Un exemple: Je loue une maison à un particulier. Le chauffe eau tombe en panne et il faut le changer, qui paie?

Par yapasdequoi

Le bailleur paye le chauffe eau.
Le locataire n'est tenu qu'aux "menues réparations".
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/[/url]

Par Sifa

D ou une différence notable entre un usufruitier et un locataire concernant l entretien d un bien.

Par yapasdequoi

Certes !

Par isernon

bonjour,

il faut préciser que même si les travaux incombent au nu-propriétaire, l'usufruitier ne peut pas le contraindre à les faire.
voir ce lien :
[url=https://www.legavox.fr/blog/yadan-pesah-caroline/contrainte-proprietaire-pour-effectuer-travaux-13629.htmhttp://]https://www.legavox.fr/blog/yadan-pesah-caroline/contrainte-proprietaire-pour-effectuer-travaux-13629.htmhttp://[/url]

salutations