



Travaux usufruitier et nu propriétaire

Par HH67

Bonjour,

J'ai acheté la maison de ma grand mère, j'en détiens donc la nu propriété et elle l'usufruit. Elle occupe le bien actuellement.

Ma question concerne les travaux et l'entretien du bien. Rien n'est défini dans l'acte notarial à part « l'usufruit prend la charge des travaux assimilables aux travaux locatifs et le nu propriétaire doit assurer les grosses réparations »

Dans les textes de loi du code civil, article 605 et 606, j'ai lu que les grosses réparations concernent la solidité de la maison, murs porteurs, charpente, toiture entière etc et que tout le reste qui est non détaillé dans cette loi se définit comme travaux d'entretien.

Du coup, en ce qui concerne la pose de volet roulant (à la demande de l'usufruitier) est-elle redevable de nous les payer ? Car oui nous avons payé la pose de volet roulant, elle a dit qu'elle nous remboursera et finalement elle refuse de le faire. De même pour l'entretien du jardin ? Pour des réparations de plomberies par exemple ?

A savoir que la maison a 50 ans et qu'elle n'a jamais rien refait à l'intérieur, ni changé de porte d'entrée à travers laquelle nous voyons la rue et nuit à l'isolation. Les changements des huisseries et portes incombent à qui ?

Vu que rien n'est détaillé, j'ai pu voir sur internet que c'était au propriétaire de payer et sur d'autres sites que c'est à l'usufruitier de payer. Nous sommes perdus. Merci pour votre aide.

Par ESP

Bonjour

Je vous laisse lire

[url=https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/usufruit-travaux-reparations-bien-payee-13714.htm]https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/usufruit-travaux-reparations-bien-payee-13714.htm[/url]

Par HH67

Bonjour,

Merci pour les infos. Effectivement c'est ce que j'avais pu comprendre. Mais je ne comprends pas pourquoi le notaire me dit le contraire ? Il me dit que les fenêtres, volets roulant sont à la charge du nu propriétaire ainsi que la plomberie (changer quelques conduits relèvent pour moi de l'entretien)

Par yapasdequoi

Relisez l'acte notarié qui s'impose à vous : le code civil s'applique sauf convention entre les parties.

« l'usufruit prend la charge des travaux assimilables aux travaux locatifs et le nu propriétaire doit assurer les grosses réparations »

Les canalisations, les menuiseries, les volets ne sont pas des travaux locatifs.

En voici la liste :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

Les articles 605 et 606 du code civil sont supplétifs. Vous avez décidé conventionnellement de répartir autrement les obligations respectives du nu-propiétaire et de l'usufruitier : « l'usufruit prend la charge des travaux assimilables aux travaux locatifs et le nu propriétaire doit assurer les grosses réparations ».

Donc oubliez le code civil. Votre convention de démembrement vous renvoie au régime des baux d'habitation et au décret 87-712 du 26 août 1987 sur les réparations locatives.

Il faut toutefois ajouter que l'usufruitier n'a aucune action pour obliger le nu-propiétaire à effectuer des travaux.

Par Thib8464

L'article 606 du Code civil est très restrictif. En gros, en dehors de la toiture complète à rénover, vous n'êtes redevable d'aucun travaux.

Cet article vous donne plus d'explications :
[url=http://https://blog.homesenior.fr/viager-duh-ou-usufruit]http://https://blog.homesenior.fr/viager-duh-ou-usufruit[url]

Par Nihilscio

L'article 606 du Code civil est très restrictif. En gros, en dehors de la toiture complète à rénover, vous n'êtes redevable d'aucun travaux.

L'article 606 du Code civil n'est pas applicable en l'espèce parce les parties ont convenue d'adopter d'autres dispositions.

Par ailleurs il est de jurisprudence constante depuis deux siècles que l'usufruitier ne peut contraindre le nu-propiétaire à aucuns travaux de réparation.

Par ESP

Oui, si aucune convention passée entre N.P et UsF, les textes doivent s'appliquer.

Par yapasdequoi

Puisqu'il est précisé :
Rien n'est défini dans l'acte notarial à part « l'usufruit prend la charge des travaux assimilables aux travaux locatifs et le nu propriétaire doit assurer les grosses réparations »

Ce ne sont donc pas les 605 et 606 qui s'appliquent, mais le Décret n°87-712 du 26 août 1987 qui précise les réparations locatives :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000522461/2022-10-09/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000522461/2022-10-09/[url]

Par HH67

Bonjour à tout, merci pour vos réponses.
Effectivement voici le texte EXACT de l'acte notarial. La présence de ce mot « locatif » me faisait douter et je pense que vous avez raison. Nous ne nous sommes pas assez renseignés sur cette différence entre application du code civil et cette convention particulière?

Le VENDEUR acquittera la taxe d'habitation et devra souscrire à effet de ce jour une assurance contre les risques locatifs, il supportera en outre les réparations locatives qui deviendraient nécessaires au BIEN. Toutes les grosses réparations incomberont au propriétaire qui devra les faire exécuter à ses frais, sans que l'usufruitier puisse réclamer d'indemnité, quelle que soit la durée des travaux.

Par frclair

Bonjour,

Dans une donation-partage, les mentions sont les suivantes.

"Modalités d'exercice de l'usufruit:

Les donateurs usufruitiers jouiront de l'usufruit réservé en "bon père de famille" et aux charges de droit, excepté celles de fournir caution et de faire dresser état des immeubles.

[...]

Charges et conditions générales:

La donation-partage est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que les donataires copartagés s'obligent à exécuter et accomplir, savoir:

[..]"

Dans ce cas, doit-on considérer que c'est le code civil qui s'applique?

En effet, suite au décès des usufruitiers, un des donataires remet en cause la dépense dans les menuiseries et demande à ce que ces dépenses soit remboursés par les autres donataires.

Est-ce légitimes?

Les dépenses en question ont été réalisées dans une maison louée a un tier une bonne dizaine d'année avant le décès du donateur et dans l'autre maison qui était sa résidence principal 7 ou 8 ans avant le décès.

Par yapasdequoi

Bonjour, Ouvrez votre propre sujet, car chaque cas est différent.