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

Responsabilites d'un usufruitier et menace d'expropriation

Par Visiteur

Chere Maitre,

Sous menace d'expropriation liée a un projet « d'intérêt publique » par la ville de Limoges, nous sommes maintenant dans l'obligation de rénover un immeuble en plein centre, m'appartenant de moitie en nu propriété avec ma s?ur.

A part les deux magasins du rez de chausser,
Il reste cinq appartements vides sur quatre étagés, (non louable par manque d'entretien de mon père qui en a l'usufruit depuis le décès de ma mère en Juin 1992).
Ces appartements étaient tous occupes au décès de ma mère.
Bien qu'en mauvais état, ces appartements ont été loué pendant plus de 10 ans après son décès.

La totalité de l'emprunt pour rénover ces appartements est prévu à la charge des nu-propriétaires (moi et ma s?ur), par ma s?ur et mon père.

Il est important de préciser que aucun « état des lieux » a été établi a la mort de ma mère, et donc pas de caution en cas de conflit avec le nu propriétaire.

Les devoirs de l'usufruitier étant régis par l'article 605 & 606 du code civil, j'aimerai savoir comment déterminer la responsabilité financière de l'usufruitier dans le devis de 332,000 Euros propose par la ville.
Les réparations dans ce devis sont toutes qualifiées d'entretien (absolument rien dans ce devis incombe a l'article 606).

A part le ravalement de la façade qui incombe 100% a l'usufruitier, comment est il possible de déterminer la responsabilité de l'usufruitier dans ce devis ?

Es ce que le manque de valeur locatives pendant x annees peu rentrer en ligne de compte ?

Merci de votre aide,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Les devoirs de l'usufruitier étant régis par l'article 605 & 606 du code civil, j'aimerai savoir comment déterminer la responsabilité financière de l'usufruitier dans le devis de 332,000 Euros propose par la ville.
Les réparations dans ce devis sont toutes qualifiées d'entretien (absolument rien dans ce devis incombe a l'article 606).

A part le ravalement de la façade qui incombe 100% a l'usufruitier, comment est il possible de déterminer la responsabilité de l'usufruitier dans ce devis ?

Es ce que le manque de valeur locatives pendant x annees peu rentrer en ligne de compte ?

L'obligation de l'usufruitier de jouir en bon père de famille entraîne celle d'entretenir la chose en bon état. L'usufruitier est donc tenu de faire exécuter à ses frais les réparations d'entretien (C. civ., art. 605).

En revanche, il n'est tenu des grosses réparations que lorsqu'elles ont été rendues nécessaires par suite du défaut d' entretien depuis l'ouverture de l'usufruit, et à plus forte raison par sa faute (Jurisprudence: Civ. 7 nov. 1865, D. p. 66.1.262).

En dehors de ces deux cas, les grosses réparations sont à la charge du nu-propriétaire (Aubry et Rau, t. 2, § 231, no 433 ; Planiol et Ripert, t. 3, par Picard, no 834).

En conséquence: Si vous pouvez démontrer que ces travaux relèvent de la responsabilité de l'usufruitier soit au titre de son obligation d'entretien, soit au titre d'un défaut d'entretien ayant engendré de grosses réparations, alors vous pouvez lui faire supporter le prix de l'intégralité des travaux.

Le nu-propriétaire peut, pendant la durée de l'usufruit, contraindre l'usufruitier à effectuer les réparations d'entretien, à condition de ne pas entraver sa jouissance par des réclamations insignifiantes (Civ. 10 janv. 1859, D. p. 59.1.71 ; Colmar, 18 juill. 1952, J. C. p. 1953. IV. 71).

2o Dans la mesure où, faute d' entretien, l'usufruitier laisse dépérir la chose, le nu-propriétaire peut demander la déchéance de l'usufruit pour abus de jouissance (V. infra, no 462 et s.).

3o Le nu-propriétaire qui a lui-même effectué les réparations d'entretien postérieures à l'entrée en jouissance dispose d'une action en répétition contre l'usufruitier (Baudry-Lacantinerie et Chauveau, t. 6, no 679

Sur ce dernier point toutefois, je serai moins affirmatif dans la mesure où c'est toujours prendre un risque.

Prenez un avocat, faites réaliser des expertises sur la nature des réparations envisagées après quoi, il s'agira d'intenter une procédure en référé pour obtenir une provision sur le montant des travaux, et une procédure au fond pour obtenir le paiement ou le remboursement complet des réparations.

Très cordialement.