



Nu propriétaire travaux

Par Cachou64

Bonjour, étant nu-propritaire d'une maison, il y a 5 ans, l'usufruitier a effectué des travaux lourds (façade, toiture, fenêtres) sans m'en avertir et j'en prends connaissance aujourd'hui en recevant une demande de remboursement de la part qui aurait dû être à ma charge. Or il y a 5 ans, j'aurais pu vérifier la réelle nécessité des travaux, comparer les devis mais surtout, demander une aide à laquelle j'aurais pu avoir droit pour ces travaux. Ai-je un recours ou dois-je payer la somme exigée?

Par Nihilscio

Bonjour,

L'usufruitier ne peut rien exiger du nu-proprétaire. La jurisprudence est constante depuis toujours sur cette question. Vous n'avez pas à vous soucier de ces demandes.

Par LaChaumerande

Bonjour

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496[/url]

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.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505/2024-02-19]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505/2024-02-19[/url]

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.

Pour schématiser, le nu-proprétaire n'est tenu qu'aux travaux qui affectent la structure.

Il n'est pas impossible que vous ayez à payer tout ou partie des travaux de toiture. Tout dépend de la nature de ces travaux.

Par Nihilscio

Les articles 605 et 606 du code civil déterminent ce qui incombe respectivement à l'usufruitier et au nu-proprétaire. Mais l'usufruitier n'a pas d'action contre le nu-proprétaire pour le contraindre à effectuer de grosses réparations même celles mentionnées à l'article 606. Un arrêt de la cour de cassation du 30 janvier 1970, n° 68-12.197 le rappelle. Toutefois, à la fin de l'usufruit, l'usufruitier ou ses héritiers ont droit à une récompense pour l'augmentation de valeur que l'usufruitier aurait apporté à l'immeuble.

Par Cachou64

Merci beaucoup pour vos réponse, me voilà soulagé.

Par Rambotte

Bonjour.

Toutefois, à la fin de l'usufruit, l'usufruitier ou ses héritiers ont droit à une récompense pour l'augmentation de valeur que l'usufruitier aurait apporté à l'immeuble.

J'y avais pensé (j'ai vu des références qui le disaient aussi), mais il y a pourtant le 599 alinéa 2nd qui semble dire le contraire. Je pense que la locution "encore que", assez inusitée de nos jours, doit se lire "même si", et pas "sauf si".

Article 599 alinéa 2nd

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

https://fr.wiktionary.org/wiki/encore_que

<https://www.lalanguefrancaise.com/dictionnaire/definition/encore-que>

Par Cachou64

Ce détail me sera peut-être utile lors de la liquidation, merci.