



Renonciation à l'usufruit

Par Bernardine

Bonjour,

Le titulaire d'un usufruit peut-il renoncer unilatéralement à son usufruit, sans l'accord du nu-proprétaire ?

L'usufruitier peut-il installer une cuisine dans l'immeuble démembré sans l'accord du nu-proprétaire ?

Les travaux de peinture de la grille extérieure et des huisseries extérieures de l'immeuble démembré sont-ils à la charge de l'usufruitier ?

Merci pour votre réponse

Par Isadore

Bonjour,

Oui, l'usufruitier peut renoncer unilatéralement à son usufruit, la loi ne l'obligeant pas à obtenir le consentement du nu-proprétaire.

L'usufruitier a le droit de jouir du bien à condition d'en conserver "la substance" :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429233]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429233[/url]

Cela lui permet de réaliser des travaux ou des constructions tant que cela reste conforme à la destination du bien (et n'en diminue pas la valeur), par exemple construire une maison sur un terrain constructible :

[url=https://www.courdecassation.fr/decision/607975d09ba5988459c49f09]https://www.courdecassation.fr/decision/607975d09ba5988459c49f09[/url]

Il ne peut être reproché à la nue-proprétaire de ne pas avoir demandé la démolition des constructions alors qu'elle ne disposait d'aucun droit pour ce faire, dès lors que les constructions ne portaient pas atteinte à la substance du bien grevé d'usufruit, ni n'étaient de nature à lui faire subir une moins-value.

Si le bien est à usage d'habitation, l'usufruitier peut donc librement y faire installer une cuisine si cela ne cause pas de tort au nu-proprétaire : travaux endommageant le bien, diminution de la valeur de l'immeuble...

La peinture est à la charge de l'usufruitier, comme tous les travaux d'entretien. Voici l'article qui définit ce que sont les travaux d'entretien :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505[/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.

A noter : conventionnellement, l'usufruitier et le nu-proprétaire peuvent s'entendre sur une autre répartition des frais ou d'autres contraintes. Par exemple si l'usufruit a été légué à condition de ne pas transformer l'aménagement intérieur du bien, l'usufruitier doit respecter cette condition. De même si le nu-proprétaire s'est engagé par contrat à payer certains travaux, il doit s'y tenir.