Devoirs usufruitier indivisionnaire

Par Lotoise 77

Bonjour,

Mon père, ma soeur et moi sommes en indivision.

L'un de nos bien a des travaux de mise en sécurité à exécuter.

Mon père est propriétaire a 75 % du bien et usufruitier. Ma s?ur et moi nu propriétaires indivisionnaire a 12,5 % chacun.
L'usufruitier refuse de payer les travaux et de payer.
Qui est tenu de payer et de réaliser les travaux ?

Merci de votre reponse

Par yapasdequoi

Bonjour,
cf code civil 605 et 606.
Article 605
Version en vigueur depuis le 21 mars 1804
Création 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.

De quels travaux s'agit-il ?

Par Lotoise 77

Merci de cette réponse

Cette situation est le fait de non entretien du bien depuis plus de 10 ans

Il s'agit de reposer et fixer les tuiles de rives et sécuriser une porte de garage forcée.

Par yapasdequoi

Tout est à la charge de l'usufruitier. S'il refuse l'entretien, il peut perdre son usufruit.

Consultez un avocat.

Article 618Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804
L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le

fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

Par Rambotte

Bonjour.

Pour les parts de (nue-)propriété, il y a une étrangeté concernant les proportions.

Doit-on comprendre que vous êtes trois enfants héritiers, et que votre père a racheté la part de nue-propriété d'un des enfants ? (ou se l'est faite donner par cet enfant)

PS "indivisaire" et pas "indivisionnaire"

Par Lotoise 77

Bonjour
Non il s'agit de la succession de notre mère.

Cette maison a été construite sous le régime de la communauté. Il a donc de fait 50 %. A la succession il a fait le choix de l'usufruit plus 1/4 de pleine propriété de la succession de ma mère.

Par Rambotte

Donc votre père n'a pas 75%, mais 62,5%.

En effet, la succession de votre mère, c'est la moitié du bien, donc il a en supplément un quart de la moitié, pas un quart du tout :

50% (sa part) + 1/4 de 50% (part de votre mère) = 5/8 = 62,5% (de la nue-propriété, sachant qu'il est usufruitier du tout, ou, de manière équivalente, de la pleine propriété, sachant qu'il est usufruitier du reste)

Quand je disais qu'il y avait une étrangeté dans vos proportions... Chaque enfant possède 3/16 = 18,75%.

Si vous étiez trois enfants (chaque enfant possèderait 1/8 = 12,5%), et qu'il avait racheté la part d'un enfant, il aurait eu 5/8 + 1/8 = 75%. D'où ma supposition.

Par Lotoise 77

Merci de votre réponse.

Il est très compliqué de gérer les affaires familiales et les aspects financiers...

Bonne journée

Par yapasdequoi

Toutefois, vu les articles du code civil votre père usufruitier doit payer 100% des coût d'entretien, ou risquer de se voir déchu de son usufruit.
Si c'est vraiment grave (maison insalubre ? arrêté de péril ?) il faudrait agir rapidement.
Consultez un avocat.