



Répartition travaux usufruitier/nu-propiétaire

Par faubri

Bonjour,
Nous sommes nu-propiétaires d'un appartement.
Pourriez-vous nous indiquer si les travaux envisagés ci-dessous seront à la charge de l'usufruitier ou de nous-mêmes.
Isolation combles, ventilation mécanique, isolation façade, volets roulants, isolation plancher cave, changement portes entrées et BAL, changement fenêtres cage d'escalier.
Merci par avance de vos éventuelles réponses.

Par Henriri

Hello !

Faubri, voici une réponse générale dans la rubrique "quels sont les principales obligations de l'usufruitier ?" de ce lien officiel :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934[/url]

Globalement les travaux d'amélioration que vous avez évoqués sont à la charge (et l'initiative) du nu-propiétaire. Mais il faudrait peut-être en dire plus sur la situation, l'historique de cette nue-propiété, et surtout votre "vraie" problématique car ce genre d'information générale est facile à trouver sur internet et vous l'avez déjà probablement.

A+

Par ESP

Bonjour
Les textes ne sont pas précis sur ce sujet, mais de mon point de vue, l'isolation entre plutôt dans les dépenses à la charge du nu-propiétaire, car est liée au gros ?uvre et est faite pour rester en place.
Avez vous établi un convention d'usufruit (recommandé)?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Selon le code civil :
Article 605
Version en vigueur depuis le 09 février 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.

Ces travaux ont-ils été votés à l'article 24 (entretien) ou 25 (améliorations) ? Cette distinction pourrait vous aider à faire le tri ?

Je ne comprend pas pourquoi tout est en italique ce qui nuit à la lisibilité ... mes excuses aux lecteurs.

Par faubri

Merci pour vos réponses.

L'usufruitier nous a indiqué qu'il ne réglerait pas ces travaux car ils étaient (selon lui) à notre charge. Rien dans la convention d'usufruit ne stipule une autre répartition des charges que ce que le CC indique.

J'ai contacté depuis mon message mon notaire qui a déjà été confronté à ce litige.

Il me précise que: les grosses réparations se limitent à celles qui touchent à la solidité et à la structure du bien. La liste énoncée à l'article 606 est limitative. Ces travaux de rénovation énergétique ne sont pas considérés comme de « grosses réparations ».

Par isernon

bonjour,

l'usufruitier ne peut agir contre le nu-propiétaire pour le contraindre à exécuter les grosses réparations nécessaires à la conservation de l'ensemble soumis à l'usufruit,

voir l'arrêt ci-dessous :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007439177]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007439177[/url]

salutations

Par faubri

Isernon et yapasdequoi :

Merci aussi pour vos réponses

Je vais aller voir le lien légifrance et vérifier là si les travaux ont été votés à l'article 24 ou 25 !

Par Henriri

PS : de toute façon les travaux que vous avez évoqués Faubri ne sont pas des "réparations" (qu'il faudrait trancher à charge du nu-propiétaire vs usufruitier) mais des travaux d'amélioration sur le volet thermique du bâtiment. Donc ils ne peuvent être à charge de l'usufruitier (même s'il en bénéficiera).

Ces améliorations sont le fait (et à charge) du nu-propiétaire même si c'est par le truchement d'une décision collective de la copropriété dont il est membre.

A+

Par isernon

très souvent les R.C. indiquent qu'en cas de démembrement, il y a solidarité entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. l'usufruitier et le nu-propiétaire doivent indiquer au syndic qui sera le mandataire commun.

selon l'arrêt de la cour de cassation que j'ai indiqué précédemment, l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propiétaire à participer financièrement aux travaux quel qu'ils soient.

si le nu-propiétaire refuse de payer, ce sera à l'usufruitier de payer, ce qui est logique puisque c'est l'usufruitier qui bénéficiera des travaux.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Je ne comprend pas pourquoi tout est en italique ce qui nuit à la lisibilité ... mes excuses aux lecteurs.

Apparemment, la bascule est italique s'est produite à partir de l'impression du 'pied-de-message' ou 'salutations' de ESP.

Peut-être, ESP, le passage en italique a été demandé et non clos ?

Ici, je n'ai rien saisi en italiques, on verra comme ça 'sort'.

Par AGeorges

Ajout d'une 1ère ligne au début

Confirmé, ça sort en italique.

Petit test

Ceci est-il revenu en caractère normal ? J'avais essayé de mettre un tout seul, mais ça ne suffit pas.

Essayons plusieurs !

Que donnent ces 5 fin d'italiques ?

Eh bien, il suivi de "Modifier un message" pour que la suite revienne normale ! à partir du début de la modif.
Je vais essayer de modifier au début --> ça reste en italique.

Donc le retour se fait a/c de la 1e nouvelle ligne.

Par AGeorges

Et comment est le message suivant ?

normal (mot ajouté par modification)

Par Nihilscio

Bonjour,

Les travaux d'amélioration ne sont pas prévus par la loi. Dans la logique du code civil, les améliorations sont à la charge de celui qui en prend l'initiative. L'usufruitier est en droit d'apporter des améliorations à ses frais. Il ne peut contraindre le nu-copropriétaire, même pour des travaux d'entretien. C'est de jurisprudence constante depuis plus d'un siècle.

Dans le cadre d'une copropriété, les améliorations votées par l'assemblée générale sont obligatoires. A qui les imputer ? La loi ne dit rien et je n'ai trouvé aucune jurisprudence.

Dans le dictionnaire du notariat, édition de 1856, on peut lire que les dépenses obligatoires telles celles dues par l'obligation d'agrandir le domaine ou de participer à son amélioration sont à la charge du nu-propiétaire. J'assimilerais les travaux d'isolation à de telles dépenses obligatoires qui augmentent la valeur de la propriété et qui seraient à la charge du nu-propiétaire. Un raisonnement économique conduirait toutefois à estimer la plus-value apportée par les travaux, à calculer la valeur de l'usufruit de cette plus-value et à demander une participation à l'usufruitier à hauteur de cette valeur.

Dans la plupart des copropriétés, le règlement contient une clause de solidarité. En ce cas, le syndic n'a pas à se poser de question. Le plus simple pour lui est d'appeler les fonds à celui qui paie les charges courantes, c'est à dire l'usufruitier qui discute ensuite avec le nu-propiétaire.

Par Heniri

Hello !

Je crois qu'on est tous d'accord. Les améliorations qui semblent envisagées par la copropriété dont fait partie Faubri ne relèvent effectivement pas des dispositions prévues par la loi pour la répartition d'éventuelles réparations entre nu-propiétaire et usufruitier.

Bien qu'aucune loi ne prévoie que d'éventuels travaux d'amélioration soient à charge de l'usufruitier, le nu-propiétaire peut toujours solliciter l'usufruitier à l'amiable* (celui de Faubri a refusé).

* mais sur quelle base, même si l'usufruitier va en bénéficier un temps, et alors que la nu-propiété va les conserver ?

Remarque : une éventuelle clause de solidarité dans un règlement de copropriété ne vise qu'à rassurer le syndicat de

copropriété afin de pouvoir se faire régler ses appels de charges, mais ne présume en rien de la légitimité de la répartition ultérieure de ces charges entre usufruitier et nu-propiétaire .

A+

Par Nihilscio

* mais sur quelle base, même si l'usufruitier va en bénéficier un temps, et alors que la nu-propiété va les conserver ?

J'ai proposé une solution dans mon message précédent. Considérons que les travaux d'amélioration sont une extension. Celle-ci a une valeur. La propriété de cette extension est démembrée. La valeur de l'usufruit se calcule sur la durée de l'usufruit laquelle est, si l'usufruit est viager, l'espérance de vie de l'usufruitier. Le plus simple est d'adopter le barème figurant dans le code général des impôts. On peut aussi faire un calcul financier : l'extension a une certaine valeur locative. On peut considérer avec une assez bonne approximation que la valeur de l'usufruit de l'extension est le montant cumulé des loyers qui seraient à payer pendant toute la durée de l'usufruit.

Par isernon

et si le nu-propiétaire refuse, en application de l'arrêt de la cour de cassation précité, de payer les travaux, que se passe-t-il ?

Par Nihilscio

Cet arrêt confirme une jurisprudence très ancienne selon laquelle l'usufruitier n'a pas d'action contre le nu-propiétaire pour l'exécution des grosses réparations.

Il ne donne pas de solution à la question posée qui est de savoir à qui incombe les travaux d'amélioration, qui ne sont pas des réparations (en l'occurrence ce sont des travaux d'isolation thermique), décidés par une assemblée générale de copropriétaires. Le code civil est muet sur la répartition du coût de travaux d'amélioration obligatoires. Je n'ai trouvé aucune jurisprudence sur le sujet, seulement une doctrine vieille de deux siècles qui tend à faire supporter de telles dépenses au nu-propiétaire.

Ce qui est certain est que l'un ou l'autre ou encore les deux doivent payer la quote-part de ces travaux afférent au lot dont la propriété est démembrée.

Si le règlement de copropriété stipule une solidarité entre nu-propiétaire et usufruitier, ce qui est le plus fréquent, le syndic n'a pas besoin de résoudre le problème il appelle les fonds à l'un ou à l'autre et ceux-ci s'arrangent entre eux.

Dans le cas contraire, il doit résoudre le problème et, pour cela, se concerter avec les deux intéressés. A défaut de solution amiable, il faut saisir le juge.

Si les deux intéressés, nu-propiétaire d'une part, usufruitier d'autre part, ne parviennent pas à s'entendre, ne reste que la solution judiciaire voire l'arbitrage.

Par Henriri

(suite)

On reste d'accord, faute de dispositions légales et d'arrangement à l'amiable le syndic cherche de l'argent où il peut (nu-propiétaire seul si absence de clause de solidarité, les deux si clause) mais c'est indifférent / question* de base.

* n'empêche qu'en regard de la répartition légale des charges d'entretien je vois mal que les améliorations importantes visées par Faubri puisse se retrouver un jour à charge de l'usufruitier...

Mais sûr que Faubri n'est pas forcément enthousiaste de contribuer aux travaux d'isolation décidés en AG mais qu'il ne souhaite pas forcément, alors que le premier bénéficiaire direct est son usufruitier.

A+