



## Travaux avant succession

-----  
Par viz

Bonjour,

Mon père vient de décéder, il nous avait fait une donation de biens immobiliers il y a plus de 20 ans. Dans l'immeuble concerné par ma question ma s?ur est propriétaire d'un F2, moi du reste de l'ensemble sachant que j'ai racheté un F2 dont mon frère était propriétaire. J'ai fait des travaux dans 2F2 , comme faire une cuisine moderne, électricité, pose d'un ballon d'eau chaude des peintures tout cela au profit de mon père qui en percevait des loyers.

L'année dernière nous avons du faire venir une entreprise pour renforcer les poutres du plafond du rez de chaussée habité par mon père, la poutre maîtresse ayant fléchi.

Aujourd'hui il semblerait que ma s?ur veuille refaire intégrer dans la succession ces travaux payés par mon père.

Je sais que ce genre de travaux normalement incombent au propriétaire, mais comptes tenus de mes propres investissements est ce c'est défendable ?

Je vous remercie pour votre réponse

Brigitte

-----  
Par isernon

bonjour,

les biens que vous avez reçus par donations, vous appartiennent dès le jour de la donation.

les travaux dans ces biens immobiliers vous incombent, si votre père a financé des travaux dans vos biens reçus par donations, il s'agit effectivement de nouvelles donations qui doivent être rapportées à la succession de votre père.

salutations

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

mais comptes tenus de mes propres investissements

De toute façon, il ne sera pas tenu compte de vos propres investissements dans le rapport de votre donation.

Il ne s'agirait pas d'une nouvelle donation.

Article 599 alinéa 2nd

De son côté, l'usufruitier (ici sa succession) 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.

L'usufruitier a amélioré le bien du nu-propriétaire ? C'est pour sa pomme.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Toutes nos condoléances.

Je précise que par défaut, les travaux réalisés par l'usufruitier ne peuvent effet donner lieu à aucune compensation, y compris des travaux d'amélioration du type bâtir sur un terrain nu. Outre l'article cité par Rambotte, la jurisprudence considère en effet que l'usufruitier agissant dans son intérêt et pas dans une intention libérale, ce n'est pas une donation :

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

a cour d'appel ayant retenu à bon droit qu'il n'existait aucun enrichissement pour la nue-propriétaire qui n'entrera en possession des constructions qu'à l'extinction de l'usufruit, l'accession n'a pas opéré immédiatement au profit du

nu-propiétaire du sol

Cependant il arrive que les travaux soient considérés comme une donation indirecte, quand le but de l'usufruitier est clairement de gratifier le nu-propiétaire, et pas d'en tirer profit. C'est par exemple le cas dans le jugement suivant : cour d'appel de Chambéry, 1re chambre, 13 Septembre 2022, RG n° 20/00673

Un usufruitier uni par des liens d'affection étroits avec le nu-propiétaire a engagé des travaux coûteux, alors qu'il était placé en maison de retraite et dépendant. Il n'avait manifestement aucun intérêt personnel à faire réaliser ces travaux. Les juges ont retenu une intention libérale.

Si votre père avait l'usufruit du bien qu'il habitait, il était clairement dans son intérêt de ne pas se prendre le plafond sur la tête. Je ne vois pas comment on pourrait soutenir qu'il aurait fait ces travaux dans une intention libérale (autrement dit : pour vous gratifier).

Je rejoins les autres, il faudrait préciser si votre père était usufruitier ou sinon à quel titre il occupait ce bien et percevait des loyers.

-----  
Par viz

Merci à vous tous, mon père avait l'usufruit de tout l'immeuble et habitait le rez de chaussée, il percevait les loyers des autres appartements.

Bon weekend et merci

-----  
Par ESP

Bienvenue

L'usufruitier a amélioré le bien du nu-propiétaire. Si les améliorations ont été réalisées avec l'accord du nu-propiétaire, une convention particulière aurait pu prévoir une indemnisation, mais sans cela, les améliorations apportées par l'usufruitier ne sont pas prises en compte lors de la succession de l'usufruitier. Le nu-propiétaire récupère le bien dans l'état où il se trouve, sans avoir à indemniser l'usufruitier ou ses héritiers pour les améliorations effectuées.

-----  
Par isernon

dans son premier message, viz indique simplement que le père perçoit les loyers sans indiquer qu'il s'agit de donations que de la nue-propiété d'ou ma réponse.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est apparemment un peu plus compliqué :

ma s?ur est propriétaire d'un F2, moi du reste de l'ensemble sachant que j'ai racheté un F2 dont mon frère était propriétaire.

La division avait-t-elle été actée lors de la donation ?

-----  
Par Isadore

Oui Isernon, c'était un point à éclaircir. Le plus probable était une donation avec réserve d'usufruit, mais on aurait pu penser que Viz laissait son père percevoir les loyers à titre de donation ou d'aide alimentaire.

Si le bien habité par le père faisait l'objet d'un prêt à usage, les travaux auraient pu être assimilés à une donation ou faire l'objet d'un remboursement.

Mais ici, la situation me semble claire : l'usufruitier a fait des travaux dans son intérêt personnel (préserver son logement et ses revenus locatifs), point. Je crois que le consensus est de dire que la s?ur a tort.

Après la somme en jeu peut ne pas valoir la peine d'un conflit ou le risque d'une action judiciaire.

-----  
Par viz

Effectivement c'était pour la sécurité de tous, et la somme est de 36 000 euros.

Merci beaucoup à tous