



Usufruit et nue propriété qui paie quoi, suite a donation partage

Par frclair

Bonjour,

Dans une donation-partage, les mentions sont les suivantes:

"Modalités d'exercice de l'usufruit:

Les donateurs usufruitiers jouiront de l'usufruit réservé en "bon père de famille" et aux charges de droit, excepté celles de fournir caution et de faire dresser état des immeubles.

[...]

Charges et conditions générales:

La donation-partage est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que les donataires copartagés s'obligent à exécuter et accomplir, savoir:

[..]"

Dans ce cas, doit-on considérer que c'est le code civil qui s'applique?

En effet, suite au décès des usufruitiers, un des donataires remet en cause la dépense dans les menuiseries et demande à ce que ces dépenses soit remboursés par les autres donataires.

Est-ce légitimes?

Les dépenses en question ont été réalisées dans une maison louée a un tiers une bonne dizaine d'année avant le décès du donateur et dans l'autre maison qui était sa résidence principal 7 ou 8 ans avant le décès.

[Modifier mon message][Supprimer]

Par yapasdequoi

Bonjour,

Puisque vous ne donnez pas le texte après "savoir", on ne peut pas répondre.

La menuiserie est considérée comme "entretien" par le code civil (cf 605 et 606).

Par Rambotte

Bonjour.

Et le donataire qui remet en cause une dépense, c'est une dépense faite par qui ?

Faite par lui alors qu'elles auraient dû être faite par les usufruitiers ? Donc invocation d'une créance contre la succession ?

Par frclair

Je peux vous mettre le texte après savoir, mais il me semble que ce sont des banalités:

Le voici:

"ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE :

Ils prendront les biens qui leur ont été attribués dans leur état où ils se trouveront au jour fixé pour leur entrée en jouissance , sans aucune garantie de la part du DONATEUR, pour quelque cause que ce soit , et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol , vétusté, vices de

construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, carrières, affaissements ou éboulements,

fouilles, défaut d 'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté, toute différence qui

pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus-ind iquée, en plus ou en moins,

excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du donataire copartagé attributaire.

SERVITUDES

Il s profiteront des servitudes actives et supporteront celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens donnés, le tout à leurs risques et périls, sans recours

contre le DONATEUR et sans que l'a présente cause puisse donner à 'qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

ASSURANCES

Il s'feront leur affaire personnelle lors de leur entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques, contractées par le DONATEUR.

En cas de continuation de toutes assurances, ils en paieront les primes à leurs échéances à compter du jour de l'entrée en jouissance .

IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il s'acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels les biens donnés peuvent et pourront être assujettis.

ABONNEMENTS DIVERS

Il s'feront leur affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leur suites seront supportés par les donataires copartagés dans la proportion de leurs droits dans la masse des biens donnés et à partager, à l'exception des droits de mutation incombant séparément à chacun.

En outre tous les droits et taxes qui seraient dûs sur tous réhaussements amiables ou judiciaires des évaluations, acceptés par les donataires copartagés ou imposés par l'Administration ainsi que toutes pénalités seront à la charge du DONATAIRE.

Par frclair

Pour répondre à Rambotte:
parmi les biens de la donation, 3 immeubles, chaque héritiers en obtiens 1.
Lot 1 une maison d'habitation desormais habitué par l'heritier remettant tout en cause
lot 2 une maison habité par les donateurs
lot 3 une maison loué a un tiers.

L'heritier mécontant souhaite faire payer à la communauté des travaux de gros-oeuvre payé par lui (ou plutôt par son entreprise à l'époque récupération de TVA et moins de Charges sociales/impôts au passage): Une poutre a changer sous une toiture, montant des travaux environ 22500 euros en 2002
Il remet en cause le changement des menuiseries sur les lots 2 et 3, travaux demandé et payés par l'usufruitière (menuiserie et volets roulants) dont le montant des travaux a l'époque etait de 10000 euros par lot environ

Par yapasdequoi

Si la donation partage a été actée, il n'y a pas à revenir sur des travaux réalisés antérieurement à cette donation.

Par frclair

La donation a été réalisé du vivant des parties, en 1990.
Les travaux sont nettement posterieurs a la donation

Par yapasdequoi

Donc chacun a fait des travaux dans son bien dont il est devenu propriétaire ? qu'y a-t-il à contester ?

Par Rambotte

Je pense que yapadequoi voulait dire "postérieurement".

Chacun est devenu propriétaire de son bien par donation-partage.
La donation-partage n'est pas rapportable au partage de la succession. Il n'y a donc pas à revaloriser les donations de

la donation-partage à cet égard.

Eventuellement, une donation de la donation-partage peut être réductible si un enfant n'a pas eu sa réserve. Dans ce cas, si tous les enfants ont eu un bien, on ne tient compte que de la valeur réelle au jour de la donation (réelle, car la valeur mentionnée à l'acte peut être erronée, par exemple dans une donation-partage prétendument égalitaire, alors que les valeurs sont différentes).

Après la donation, celui qui paye des grosses réparations pour son bien n'a rien à réclamer pour cela. C'était à lui de les payer.

Mais éventuellement, celui qui paye des réparations d'entretien de son bien, alors que l'usufruitier aurait dû assumer ces réparations, on peut envisager que le propriétaire se dise créancier de ses parents, qui n'ont pas payé ce qu'ils devaient payer. La créance est alors contre la succession.

Par frclair

A yapasdekoi

Non.

Peut être me suis je mal exprimé.

les donateurs ont payé les travaux des lots 2 et 3.

Celui qui est dans le lot 1 a payé sa poutre soutenant la toiture. C'est lui qui estime qu'il n'aurait pas du payer sa poutre et que les donataires (dcd) n'auraient pas du payer les menuiseries, mais bien les donateurs (=héritiers).

Il est entendu que les donateurs ont donné dans la donation partage la nue propriété des biens, et gardé l'usufruit.

Aurais-je oublié de préciser ceci?

Par frclair

@rambotte.

Justement le point porte sur votre dernier paragraphe.

Pour moi, l'héritier devait bien payer lui même sa poutre étant nu propriétaire.

Le litige porte sur les menuiseries. C'est pourquoi je souhaite être sûr que le droit commun s'applique dans ce cadre.

Il me semble que le remplacement des menuiseries est a la charge de l'usufruitier. Ce Qu'il conteste.

Et même en l'admettant, les travaux ont bénéficié aux locataires du lot 3 et aux donateur du lot 2 pendant 7 a 10 ans

Par yapasdequoi

La répartition des travaux entre usufruitier et nu-propriétaire est indiquée aux articles 605 et 606 du code civil.

Que ce soit la poutre ou les menuiseries, c'est de l'entretien : tout serait donc à la charge des usufruitiers, sauf convention contraire dans la donation (?); et pourrait donc être considéré comme une créance contre la succession.

Ensuite il me semble qu'il doit y avoir une prescription vu le temps qui s'est écoulé sans aucune réclamation.

Par yapasdequoi

Il me semble que le remplacement des menuiseries est a la charge de l'usufruitier. Ce Qu'il conteste.

Comment l'usufruitier peut-il contester s'il est décédé ?

Par frclair

@yapas de quoi.

C'est l'héritier du lot 1 qui souhaite que les travaux payés par l'usufruitier du vivant de l'usufruitier soit remis a la charge des héritiers des lots correspondant à l'ouverture de la succession?

Est-ce plus clair comme cela?

Concernant l'article 606, il mentionne

"Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières."

Pour moi la poutre est donc à la charge du nu propriétaire.

A Partir de combien de temps peut-on parler de prescription?

Les travaux concernant la poutre de 2001 et après vérification les menuiserie bénéficiant à l'usufruitier ont été réalisé en 2006 ou 2007 et ceux du lot 3 en 2010 ou 2011.

L'usufruitier est parti en maison de retraite en novembre 2010. Le décès de l'usufruitier dernier vivant date de 2019.

Par Rambotte

Vous avez l'art de créer de la confusion et de rendre les choses incompréhensibles?

Celui qui est dans le lot 1 a payé sa poutre soutenant la toiture. C'est lui qui estime qu'il n'aurait pas du payer sa poutre et que les donataires (dcd) n'auraient pas du payer les menuiseries, mais bien les donateurs (=héritiers).
Le donateur, c'est celui qui donne, c'est ici le parent usufruitier, puisque le parent donateur se réserve l'usufruit.
Le donataire, c'est celui qui reçoit en donation, c'est ici l'enfant nu-proprétaire.

Qui est décédé : le parent donateur ayant conservé l'usufruit, ou l'enfant donataire ayant reçu la nue-proprété ?
Qui a payé les menuiseries ? L'enfant donataire et héritier de du parent usufruitier, ou le parent donateur usufruitier ?

Par Rambotte

Pour moi, la poutre qui soutient la toiture est un élément de gros ?uvre.

Bon, si on corrige :

Celui qui est dans le lot 1 a payé sa poutre soutenant la toiture. C'est lui qui estime qu'il n'aurait pas du payer sa poutre et que les donateurs décédés n'auraient pas dû payer les menuiseries, mais bien les donataires (héritiers).

A priori il se trompe, les réparations de menuiseries devraient être vues comme de l'entretien. Mais en ces affaires, en cas de litige, c'est le tribunal qui tranche, en fonction du cas d'espèces.

Par exemple, si les menuiseries sont parfaites et n'ont pas à être changées dans le cadre de l'entretien, et que le but était de simplement mettre du bois plus précieux, ce n'est plus une dépense d'entretien, mais une amélioration du bien donné.

Par frclair

Merci Rambotte, vous avez parfaitement résumé et désolé pour la confusion.

Je me suis effectivement emmêlé les pinceaux donateurs/donataires.

J'ai toujours été convaincu de votre conclusion, mais le notaire soutient que tribunal ou pas si les héritiers ne sont pas d'accord, ça peut trainer même après décision du tribunal. Du coup ça traîne. Et j'ai lu ailleurs sur le forum que le droit civil ne s'appliquait pas toujours selon la rédaction de l'acte

Par yapasdequoi

le droit civil ne s'appliquait pas toujours selon la rédaction de l'acte

C'es=t pourquoi on dit "sauf convention contraire" et d'où mes questions du début.

Si l'acte de donation n'a pas défini une répartition spécifique des travaux, c'est le code civil qui s'applique.

Et donc :

poutre => nu-proprétaire

menuiseries => usufruitier.

Et au final c'est le tribunal qui tranchera, y compris sur la prescription qui à mon avis enterre toute l'histoire puisque tous ces travaux ont eu lieu il y a plus de 10 ans.

Par frclair

J'ai voulu essayer Chat-GPT, par curiosité, et voici sa réponse (complète):

"La question de savoir si les frais de changement des menuiseries sur un immeuble doivent incomber au nu-proprétaire ou à l'usufruitier dépend des catégories de travaux définies par la loi. Selon le Code civil français, les responsabilités entre le nu-proprétaire et l'usufruitier sont distinctes en ce qui concerne les travaux et les réparations.

Répartition des Obligations selon le Code Civil

Usufruitier :

Entretiens Courants et Petites Réparations : L'usufruitier est responsable des réparations d'entretien, ce qui inclut les petites réparations nécessaires à la conservation du bien (Article 605 du Code civil).

Charges et Dépenses d'Usage : L'usufruitier doit également supporter les charges et les dépenses courantes liées à l'usage du bien.

Nu-Propriétaire :

Grosses Réparations : Le nu-propriétaire est responsable des grosses réparations (Article 606 du Code civil). Celles-ci comprennent les réparations structurelles et celles qui affectent les éléments essentiels du bâtiment.

Exemples de Grosses Réparations : La jurisprudence a déterminé que les grosses réparations incluent le remplacement de la toiture, les murs de soutènement, et les installations importantes qui garantissent la solidité et la sécurité du bâtiment.

Changement des Menuiseries

Le changement des menuiseries (fenêtres, portes, etc.) peut parfois être sujet à interprétation. Selon la jurisprudence, les menuiseries peuvent être considérées comme des réparations d'entretien ou des grosses réparations en fonction de l'ampleur et de la nature des travaux :

Réparations d'Entretien : Si les travaux concernent simplement le remplacement de certaines parties usées ou la réparation mineure des menuiseries, ils peuvent être à la charge de l'usufruitier.

Grosses Réparations : Si les travaux nécessitent le remplacement complet des menuiseries en raison de leur vétusté ou pour améliorer la structure du bâtiment, ces travaux peuvent être considérés comme des grosses réparations, donc à la charge du nu-propriétaire.

Jurisprudence

La jurisprudence a souvent statué sur ce genre de différends. Par exemple, la Cour de Cassation a pu juger que le remplacement complet des fenêtres, dû à leur vétusté, constitue une grosse réparation et est donc à la charge du nu-propriétaire (Cass. 3e civ., 17 mai 1995, n° 93-13.693). En revanche, les réparations courantes ou les améliorations mineures relèvent de l'usufruitier.

Conclusion

En résumé, la responsabilité du changement des menuiseries dépend de la nature et de l'ampleur des travaux :

Usufruitier : Responsabilité pour les entretiens courants et petites réparations.

Nu-Propriétaire : Responsabilité pour les grosses réparations, y compris le remplacement complet des menuiseries si nécessaire.

Pour déterminer la responsabilité exacte, il est souvent utile de consulter les décisions judiciaires pertinentes et, si nécessaire, de faire appel à un expert pour évaluer la nature des travaux."

Qu'en pensez vous?

Par yapasdequoi

Rien.

Relisez plutôt les articles du code civil et consultez un avocat.

C'est un tribunal qui peut vous donner la vraie réponse, pas une IA.

Par frclair

Si on pouvait raisonner l'héritier et éviter la case tribunal, on en serait tous heureux.

Ceci dit, si vous connaissez un bon avocat Bourguignon.....je prend!

Par yapasdequoi

Il est peu probable qu'il se laisse convaincre par la réponse d'une IA.

Si vous voulez trouver un compromis, tentez une conciliation et préparez vous à "lâcher du lest".

Par Isadore

Bonjour,

Le changement des menuiseries (fenêtres, portes, etc.) peut parfois être sujet à interprétation. Selon la jurisprudence, les menuiseries peuvent être considérées comme des réparations d'entretien ou des grosses réparations en fonction de l'ampleur et de la nature des travaux

Le gros problèmes des "intelligences artificielles généralistes", c'est que leur données viennent d'Internet, sans tri ni filtre, y compris de sites qui racontent n'importe quoi ou de sites étrangers.

Au vu du Code civil, le changement des menuiseries n'est pas "sujet à interprétation". Sauf convention contraire, c'est une charge de l'usufruitier.

Par exemple, la Cour de Cassation a pu juger que le remplacement complet des fenêtres, dû à leur vétusté, constitue une grosse réparation et est donc à la charge du nu-propiétaire (Cass. 3e civ., 17 mai 1995, n°93-13.693)

Génération automatique d'une référence, très convaincante mais manque de bol la 3e chambre civile n'a pas rendu une telle décision ce jour-là :

[url=https://www.courdecassation.fr/recherche-judilibre?search_api_fulltext=&date_du=1995-05-17&date_au=1995-05-17&judilibre_jurisdiction=cc&judilibre_chambre%5B%5D=civ3&op=Rechercher+sur+judilibre&page=1]https://www.courdecassation.fr/recherche-judilibre?search_api_fulltext=&date_du=1995-05-17&date_au=1995-05-17&judilibre_jurisdiction=cc&judilibre_chambre%5B%5D=civ3&op=Rechercher+sur+judilibre&page=1[/url]

On y était presque, il y a bien eu une décision n°93-13.696 rendue ce jour-là (sans lien avec le sujet).

J'en pense donc que le traitement statistique du langage a ses limites et qu'un logiciel qui a trop de données fausses en base de données sur un sujet ne peut que ressortir des informations erronées.

D'après la base de données du logiciel en question, la réponse qui vous est faite est excellente. Juridiquement, elle est mauvaise.

Il aurait fallu vous adresser à un logiciel "nourri" uniquement avec de la jurisprudence authentique et le contenu du Code civil.

Par isernon

bonjour,

il me semble que l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propiétaire à financer des travaux y compris les grosses réparations.

sauf clause contraire, l'usufruitier ne peut le nu-propiétaire à effectuer les grosses réparations, ni obtenir réparation de son préjudice sur le fondement de l'article 599 du code civil Civ.3° 10 juillet 2002.

l'héritier 1 nu-propiétaire a bien voulu financer la poutre, c'est son problème et cela ne concerne pas les autres héritiers.

salutations