



USUFRUIT : TRAVAUX ET REPARATIONS SUR LE BIEN QUI PAYE ?

publié le 03/02/2014, vu 118298 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Question récurrente: En matière d'usufruit et de nu-propriété qui doit payer les frais de réparations, charges et d'entretien ?

I- 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 605 du code civil)

Il est tenu aux charges et réparations d'entretien assimilables aux réparations locatives, les grosses réparations étant à la charge du nu-propiétaire.

Il doit conserver et prendre toutes mesures conservatoires nécessaires, accomplir les actes matériels.

Cela peut aller de la réfection de la peinture, ou des portes et fenêtres, au remplacement d'une chaudière, d'un ballon d'eau chaude, de la réfection des peintures, de l'installation électrique des portes et des fenêtres, des réparations indispensables, le remplacement des volets, des gouttières, l'enlèvement des mousses sur les toitures et la révision de la couverture....

Par contre, tous les gros travaux, définis par l'articles **606** du **Code civil** : concernant *les gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, les digues et les murs de clôture* sont supportés par le nu-propiétaire.

On entend par là les réparations consécutives à des dégradations qui portent une atteinte à la stabilité de l'immeuble ou à la durabilité de la construction ou de l'ouvrage.

Article 608 du code civil:

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits.

Les charges locatives, sont concernées exemple la *taxe d'habitation*.

S'agissant de la *taxe foncière*, elle reste due par l'usufruitier, sauf à charge du nu-propiétaire lorsque le démembrement de propriété n'a pas donné lieu à un véritable usufruit, mais à un droit personne d'usage à vie qui empêche de louer le bien .

Une répartition contractuelle des charges peut toujours s'envisager.

En cas de difficultés, le Tribunal statue au regard des notions d'entretien ou de réparation, en

précisant à qui incombe les dépenses.

En effet, il appert que si l'usufruitier reste inerte dans les réparations d'entretien lui incombant, et compromet la bonne conservation de l'immeuble, le nu-propiétaire peut se faire autoriser en justice l'autorisation à faire les travaux à sa place et à se faire rembourser des sommes avancées.

Par contre, il semble que les tribunaux refusent la situation inverse, l'usufruitier ne disposant pas de moyens de le contraindre le nu-propiétaire à exécuter les grosses réparations mises à sa charge durant l'exercice de son usufruit.

Ainsi, l'usufruitier qui aura procédé aux grosses réparations nécessaires à l'usage de son bien, et contraint à les faire es-qualité de bailleur du bien, disposera d'un recours qui ne pourra s'exercer qu'en fin d'usufruit à l'encontre du nu propriétaire.

En pratique, cela sera difficilement mis en oeuvre, pour la majorité des usufruits qui ont un caractère viagers.

Article 613 du code civil: *L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent la jouissance et des autres condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.*

II- Peut-on contraindre le nu propriétaire à payer ou/eréparer les réparations ou/et travaux qui lui incombent ?

L'usufruit n'est pas une créance, mais un droit réel.

Autrement dit l'usufruitier devra assurer les travaux ; mais pourra réclamer une indemnisation en fin d'usufruit si des grosses réparations ont été effectuées, si la plus-value à l'immeuble subsiste encore à la fin de l'usufruit

Cass. 1e civ. 18 décembre 2013 pourvoi N° 12-18.537 a rappelé que;

Sauf clause contraire portée dans l'acte d'usufruit conventionnel un nu-propiétaire n'a pas l'obligation d'effectuer les grosses réparations.

Si un immeuble est devenu inhabitable son usufruitier ne pourra demander réparation pour un trouble de jouissance causé par la carence du nu-propiétaire à effectuer les travaux.

Pour les tribunaux le nu propriétaire n'a pas d'obligation de faire effectuer les travaux et l'usufruitier ne peut pas l'y contraindre **1ere Civ, 28 octobre 2009 pourvoi N° 07-12.488**

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris