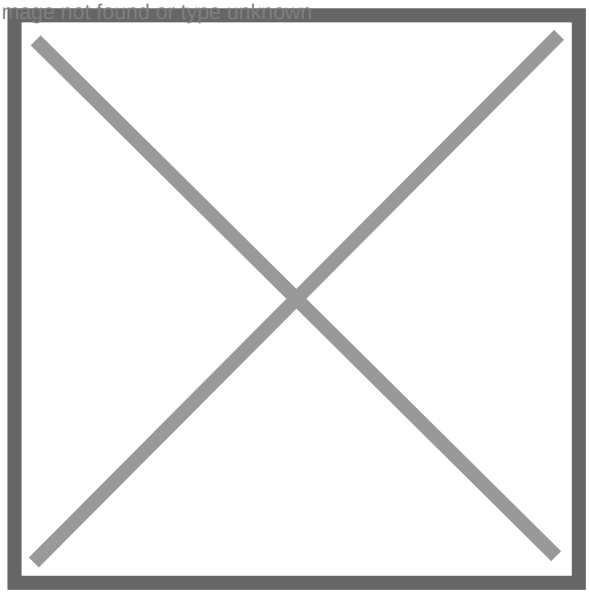
Image not found or type unknown



Donation partage et usufruit

Par **RIBSTEPH**, le **28/10/2010** à **16:15**

Bonjour,
Ma grand-mère qui est veuve, a fait une donation-partage de sa maison il y a plusieurs années, entre ses 2 fils. Mon père est donc propriétaire de la maison, et il a payé sa part à son frère. Mamy a gardé l'usufruit de sa maison. Aujourd'hui elle est en maison de retraite, et veux louer sa maison pour s'assurer un revenu supplémentaire. Or il faut effectuer des travaux pour mettre la maison aux normes pour la location (notamment l'électricité et le chauffage). A qui incombent ces travaux, mon père ou ma grand-mère ? Si c'est mon père, y a-t-il un délai légal pour les faire ? Peut-il refuser de les faire ? Il souhaiterait être lui-même le locataire, a-t-elle le droit de refuser et d'exiger la location à quelqu'un d'autre ? Enfin a-t-elle le droit d'exiger de louer même si ses revenus suffisent à payer la maison de retraite et ses frais courants ?
Merci par avance pour votre aide.

Par **amajuris**, le **28/10/2010** à **19:23**

bjr,
selon l'article 605 du code civil l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propriétaire.
toujours selon le code civil les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes.....
si les travaux d'entretien sont nécessaires pour la location ils sont normalement à la charge de l'usufruitier qui percevra les loyers. on ne peut contraindre un nu-propriétaire à faire ces travaux. le problème que vous soulevez est récurrent dans ce type de donation car les intérêts de l'usufruitier et du nu-propriétaire s'opposent.
mais il n'est pas interdit de faire preuve de bon sens et de participer au maintien en bon état

d'un bien qui vous reviendra.
cdt

Par **RIBSTEPH**, le **29/10/2010** à **13:41**

merci bcp

Par **mimi493**, le **29/10/2010** à **14:00**

Non, amatjurist, tu te trompes.
Les gros travaux ne sont QUE la toiture en entier et les murs de soutènement (en entier).
Tous les autres travaux sont à la charge de l'usufruitier

Article 605 du code civil
[fluo]L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien[/fluo].
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 606 du code civil
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.
[fluo]Toutes les autres réparations sont d'entretien.[/fluo]

Par **fif64**, le **29/10/2010** à **14:37**

J'ajouterai que bon nombres de notaires prévoient dans les donations-partages une dérogation à la loi, et les grosses réparations restent également à la charge de l'usufruitier.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés