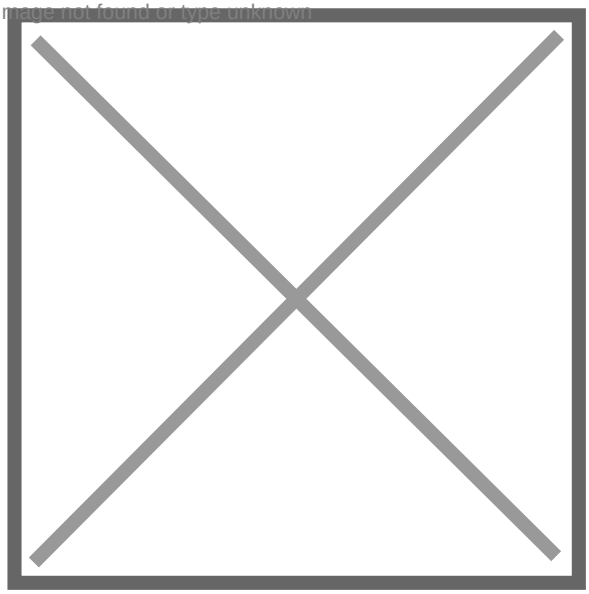
Image not found or type unknown



Travaux,qui doit payer

Par **delmon**, le **13/12/2009** à **09:14**

Bonjour,

Je suis en froid avec ma mère depuis 17 ans. Elle vient d'effectuer des travaux de rénovation sur sa maison d'habitaion, d'une valeur de7859,75 euros (toiture neuve). Elle me demande de lui verser la somme de 2300 euros.

Si je ne peux pas la lui verser, elle veut la faire déduire sur ma part d'héritage à la vente de celle-ci. J'ai la photocopie d'un chèque de 2300 euros que mon frére lui aurait versé.

Rien ne me prouve que cette somme ne lui a pas été rendue. Ceci est il légal?

Merci à toute personne voulant m'éclairer sur ce sujet, cordialement.

PS. les travaux ont été payés intégralement par ma mère.

Par **jeetendra**, le **13/12/2009** à **11:47**

[fluo]Qu'est-ce que l'usufruit et quels sont les droits et les obligations de l'usufruitier?[/fluo]

[fluo]L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété, à charge d'en assurer sa conservation.[/fluo]

[fluo]Ce peut être :

-le droit d'habitation d'un immeuble,[/fluo]

-la perception des intérêts d'une somme d'argent,

-la récolte d'arbres fruitiers ou d'un terrain agricole.

Le droit de propriété est ainsi divisé en deux :

-la nue-propriété entre les mains du propriétaire,

-l'usufruit au bénéfice de l'usufruitier.

[fluo]1- Dans quels cas peut-on être usufruitier ?[/fluo]

En vertu de la loi :

-l'usufruit des parents sur les biens des enfants mineurs,

[fluo]-les droits successoraux du conjoint survivant en usufruit en présence de descendants, frères, soeurs, neveux, ascendants.[/fluo]

En fonction d'un contrat : il s'agit de la vente d'un droit d'usufruit ou de la donation d'un usufruit.

[fluo]2- Quels sont les droits de l'usufruitier ?[/fluo]

Il s'agit du droit :

[fluo]-d'usage et d'habitation,[/fluo]

-de percevoir les fruits du bien, objet de l'usufruit : récoltes (fruits naturels), intérêts d'une somme d'argent, loyers, arrérages d'une rente viagère (fruits civils). Il y a perception des fruits proportionnellement à la durée de l'usufruit.

-de se servir de la chose à charge de la rendre en fin d'usufruit en même quantité et qualité en respectant l'usage auquel la chose est destinée ;

-de donner à bail son droit d'usufruit, de le vendre ou le céder à titre gratuit ;

-de louer le bien, objet de l'usufruit (il convient de préciser qu'en matière de bail rural et de bail d'immeuble à usage industriel, commercial et artisanal, ce droit est soumis à l'accord du nu-propriétaire. A défaut d'accord du nu-propriétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte) ;

-de jouissance du droit de servitude, de passage.

A noter : l'usufruitier doit donner son autorisation pour vendre le bien sujet à usufruit, et le nu-propriétaire ne peut nuire aux droits de l'usufruitier.

3- Quelles sont les obligations de l'usufruitier ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il prend la chose en l'état après avoir fait dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles en présence du nu-propriétaire.

[fluo]A la fin de l'usufruit, il ne peut réclamer aucune indemnité pour amélioration du bien.

Il est tenu aux réparations d'entretien (qui peuvent être assimilées aux réparations locatives dans le cadre d'un contrat de bail), les grosses réparations étant à la charge du nu-propriétaire.[/fluo]

Il est tenu des charges liées à la possession (qui peuvent être assimilées aux charges locatives). Ce peut être par exemple le paiement de la taxe d'habitation.

[fluo]Sachez que l'usufruit ne prend fin que :

-par la mort de l'usufruitier,[/fluo]

-par l'expiration du délai de l'usufruit s'il y a un terme convenu,

-par l'achat de la nue-propriété,

-par le non-usage pendant 30 ans,

-par la perte totale de la chose.

Références :

-Code civil : Articles 382, 578 à 624 et 767

[fluo]vosdroits.service-public.fr[/fluo]

Droits et obligations du nu-propriétaire :

[fluo]Le nu-propriétaire récupère la pleine propriété du bien sans droits d'enregistrement à payer, que le démembrement provienne d'une succession, d'une donation ou d'un contrat. Cependant, il ne peut ni occuper l'immeuble, ni le donner en location, sans l'accord de l'usufruitier[/fluo].

[s]Il est par ailleurs chargé des grosses réparations (gros murs et voûtes, poutres et couvertures entières, zingueries, digues et murs de soutènement et de clôture, ravalement lié à l’étanchéité).

Légalement, le nu-propriétaire n'est pas obligé d'effectuer ces travaux et l'usufruitier ne peut l'y contraindre. Bien évidemment, ce n’est pas dans son intérêt de voir se dégrader le bien[/s]

En résumé :

[s]-L'usufruitier n'est légalement tenu qu'aux seules réparations d'entretien.[/s] Compte tenu de cette obligation, il ne pourra pas, à la cessation de l'usufruit, réclamer une indemnité pour les améliorations qu'il aura effectuées, même si la valeur de l'immeuble en a été augmentée. Le nu-propriétaire peut le forcer à faire les réparations qui lui incombent : à titre de sanction, il

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

peut même demander la fin de l'usufruit.

[fluo]-Les grosses réparations sont à la charge du nu-propriétaire.[/fluo] Il est cependant fait exception à ce principe lorsque les travaux ont été occasionnés par l'usufruitier, lorsque celui-ci a manqué à son devoir de réparation et d'entretien.

[fluo]Par grosses réparations, il convient d'entendre :[/fluo]

[fluo]-celles des gros murs et des voûtes,

-le rétablissement des poutres et des couvertures entières,

-celui des murs de soutènement et de clôture en entier.[/fluo]

Toutes les autres réparations sont celles d'entretien. Le ravalement de l'immeuble constitue ainsi une réparation d'entretien, qui reste à la charge de l'usufruitier.

Bonjour, un peu de lecture pour que vous puissiez comprendre vos obligations respectives sur le bien immobilier familial :

-obligation de l'usufrutier,

-obligation du nu-propriétaire.

Vous avez surtout intéret à mon avis à participer financièrement à la rénovation de la maison familiale (nu-propriétaire) surtout s'il s'agit de gros travaux, puisqu'en résumé ce bien échouera aux héritiers in fine, bon dimanche à vous.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés