



Responsabilites d'un usufruitier.

Par **Francois**, le 15/12/2010 à 17:06

Bonjour,
Sous peine d'expropriation par la ville, nous sommes obligés de rénover un immeuble en plein centre, m'appartenant de moitié en nu-propriété avec ma sœur.
À part les deux magasins du rez-de-chaussée, il reste cinq appartements vides sur quatre étages, (non louable par manque d'entretien de mon père qui en a l'usufruit depuis le décès de ma mère en Juin 1992).
Ces appartements étaient tous occupés au décès de ma mère.
Bien qu'en mauvais état, ces appartements ont été loués pendant plus de 10 ans.
La totalité de l'emprunt pour rénover ces appartements est prévue à la charge des nu-propriétaires (moi et ma sœur), par ma sœur et mon père.
J'aimerais savoir :
Es-ce que l'usufruitier est responsable d'une partie des travaux ?
La rénovation de la façade est-elle à la charge de l'usufruitier ?
Merci de votre aide,
Francois

Par **Marion2**, le 15/12/2010 à 17:36

Bonjour,
[citation]**L'usufruitier est tenu d'assumer certaines dépenses. Dans le cas d'un appartement, par exemple, il devra acquitter la taxe foncière et, s'il y réside, la taxe d'habitation. Lui incombe également la charge des frais d'entretien et de réparation : remplacement de la chaudière, réfection des peintures, des portes et des fenêtres, de l'ascenseur, ravalement des façades... En revanche, tous les gros travaux (réfection des murs extérieurs, voûtes, poutres, couvertures entières, digues, murs de soutènement, clôture) sont supportés par le nu-propriétaire.**
Avant d'entrer en possession du bien, l'usufruitier est en principe soumis à deux obligations. D'une part, il doit faire dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles (état des lieux) sujets à l'usufruit ; d'autre part, il doit fournir une caution qui pourra être activée en cas de conflit avec le nu-propriétaire

Par **mimi493**, le **15/12/2010** à **17:44**

Si la dégradation du bien est due au manque d'entretien de l'usufruitier, il doit SEUL en assurer la rénovation (articles 605 et 606 du code civil)
Le ravalement est aussi à la charge exclusive de l'usufruitier.
Vous ne devez pas signer cet emprunt
Article 605 du code civil
*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 606
*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.
Toutes les autres réparations sont d'entretien.*

Par **toto**, le **15/12/2010** à **22:43**

citation "sous peine d'expropriation par la ville ? "
le défaut d'entretien n'a aucun lien avec l'expropriation (qui doit être liée à un projet d'intérêt public) , mais uniquement sur l'estimation .
à moins que vous ne craigniez un arrêté de péril parce l'immeuble menace ruine.
citation : " la totalité de l'emprunt pour rénover ces appartements est prévu a la charge des nu-proprietaires (moi et ma sœur)"
vous pouvez signer un accord qui dispenserait l'usufruitier de ses obligations si c'est votre intérêt. Dans votre cas, je suppose que le produit des loyers sera en grande partie employé au remboursement de votre prêt. Alors , je crois que votre intérêt est de faire les travaux (si vous en avez les moyens financiers)

Par **mimi493**, le **15/12/2010** à **22:48**

Mais il faut que le père renonce à l'usufruit, sinon, il va continuer à toucher les loyers, pourra refuser de louer s'il le veut.
Ne signez rien sans prendre le temps de réfléchir, de faire lire le contrat à un avocat.