



LA RÉPARTITION DE LA CHARGE DES TRAVAUX SUR LE BIEN DÉMEMBRÉ

Retrouvez-nous chaque mois pour une autre expertise autour de l'usufruit

Qui du nu-proprétaire ou de l'usufruitier supporte les travaux importants nécessaires à la conservation du bien immobilier ? Qui paye les travaux d'entretien ? Est-il possible de déroger aux règles légales ?

1 Le principe légal de la charge des travaux

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un démembrement de propriété, le Code civil envisage la répartition des charges entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. Le Code civil prévoit ainsi que « **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.** »

L'usufruitier est donc tenu d'assurer le bon état d'usage et d'entretien du bien afin que l'exercice de son droit de jouissance n'ait pas pour effet de faire dépérir le bien. Il en découle une obligation pour l'usufruitier d'informer le nu-proprétaire en cas de danger ou de travaux nécessaires à la conservation du bien.

Le nu-proprétaire quant à lui, assume la charge des travaux portant sur les grosses réparations mais ne peut pas être contraint par l'usufruitier de les effectuer.

Sont qualifiées de grosses réparations celles relatives à des travaux destinés à remédier aux désordres affectant la solidité de l'immeuble ou son infrastructure et le rendant impropre à sa destination. Le Code civil, en son article 606, vise directement les travaux portant sur « *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* ». La jurisprudence apporte des précisions sur la **détermination des grosses réparations**, mises à la charge du nu-proprétaire : celles-ci intéressent la **structure du bien immobilier et sa solidité générale**.

Quant aux réparations d'entretien,
il s'agit de celles qui sont utiles au maintien permanent
en bon état du bien.

On constate donc une dichotomie entre la personne qui perçoit les revenus – l'usufruitier - et celle qui supporte les dépenses les plus importantes – le nu-proprétaire.

A titre d'exemple, sont considérées comme de grosses réparations :

- le remplacement d'un ascenseur ;
- la rénovation du système d'évacuation pluviale ;
- le renfort d'un plancher en rez-de-chaussée.

A l'inverse, n'ont pas été qualifiées de grosses réparations les travaux portant sur :

- Les frais d'entretien d'un ascenseur ;
- Le déplacement d'une cloison ;
- Le changement de mode de chauffage ;
- Les frais de moquette ou de jardinage ;
- Le ravalement d'une façade.

A noter que l'usufruitier peut se voir imposer de supporter les travaux de grosses réparations en raison de son propre défaut d'entretien de l'immeuble.

A contrario, lorsque des réparations d'entretien s'avèrent absolument nécessaires à la conservation du bien, **le nu-propiétaire peut contraindre l'usufruitier à réaliser les travaux nécessaires, ou décider de les réaliser lui-même et en demander remboursement ultérieurement à l'usufruitier négligeant.**

L'usufruitier peut également décider de réaliser lui-même les travaux importants et pourra exiger leur remboursement auprès du nu-propiétaire. Si l'objectif des travaux était d'adjoindre un élément de confort ou une amélioration de la sécurité, on peut douter que l'usufruitier obtienne une quelconque indemnité. Ce dernier devra apporter la preuve du caractère absolument nécessaire des travaux entrepris et notamment que la réparation tendait à remédier à un désordre grave portant à un élément essentiel de l'immeuble.

Il résulte de ces constatations qu'il peut donc être intéressant de recourir à des conventions afin de régler en amont de futures difficultés.

2 Les dérogations conventionnelles

Le régime juridique du démembrement peut être conventionnellement organisé par les parties, notamment afin de préciser la portée et la répartition des coûts entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Dans le respect des règles d'ordre public, il est en effet possible d'aménager les règles légales afin de conforter la volonté des parties, tout en réduisant les inconvénients liés au démembrement de propriété.

En effet, l'usufruitier utilise le bien et à ce titre en perçoit les revenus. De son côté, le nu-propiétaire a la charge de conserver le bien. Il en ressort un déséquilibre économique qui peut être gommé conventionnellement.

Afin d'éviter toute réclamation ultérieure, il est conseillé aux parties, voire imposé par l'article 600 du Code civil, de préciser aux termes de la convention, la consistance et l'état du bien sur lequel va porter le démembrement.

L'acte constitutif de l'usufruit peut prévoir les hypothèses dans lesquelles le nu-propiétaire serait contraint d'effectuer les grosses réparations, tel peut être le cas lorsque des travaux sont nécessaires dès l'acquisition du bien. Afin d'éviter un éventuel contentieux, il apparaîtra alors opportun de prévoir dans l'acte d'achat, la ventilation du coût des travaux de remise en état entre le nu-propiétaire et l'usufruitier.

Les parties peuvent également décider d'organiser conventionnellement la répartition des dépenses des travaux qui auraient eu vocation à être supportés par le nu-propiétaire.

Il est alors conseillé de détailler et préciser spécifiquement les travaux supportés, de façon dérogatoire, par l'usufruitier.

De la même façon, lorsque le démembrement porte sur un bien soumis au régime de la copropriété, il peut être utile de préciser ou de modifier la répartition des charges de copropriété. Par principe, l'usufruitier est tenu de payer la quote-part de charge attachée au bien, comprenant notamment les divers frais afférents aux services collectifs, aux éléments d'équipement commun et à toutes autres charges relatives à la jouissance du bien, à l'exclusion des grosses réparations. Le nu-propiétaire devra quant à lui supporter les dépenses afférentes aux travaux importants et à toutes grosses réparations visant la structure essentielle du bâti. En l'absence de précision, le syndic opérera donc une ventilation entre les charges relevant de l'usufruitier ou du nu-propiétaire.

Cette répartition peut être modifiée conventionnellement permettant ainsi aux parties d'exclure le nu-propiétaire de tout futur appel de charge portant sur des travaux importants de rénovation de l'immeuble.

Enfin, en cas de destruction de l'immeuble le Code civil indique que ni l'usufruitier ni le nu-propiétaire n'est tenu de rebâtir le bien détruit ou sinistré. La question de l'indemnité d'assurance n'étant abordée que partiellement par le Code civil, il est intéressant de prévoir la répartition entre l'usufruitier et le nu-propiétaire des dépenses de reconstruction.



Gence & Associés
Notaires



Notaire

Étude de Rouen : 105 Rue Jeanne d'Arc, 76000 Rouen ☎ 02 35 07 82 90
Étude de Paris : 133 boulevard Haussmann, 75008 Paris ☎ 01 88 53 00 20

✉ accueil@gence-associes.fr 🌐 www.gence-associes.notaires.fr