

Usufruitier et nu-propiétaire : quels droits ?

Suite à un décès ou à une donation, la propriété d'un bien peut être répartie entre deux personnes : l'usufruitier et le nu-propiétaire. L'essentiel est alors de savoir comment se répartissent les droits et devoirs de chacun.

DÉFINITIONS : L'usufruitier a le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits, par exemple des loyers. Le nu-propiétaire peut en disposer, mais sans l'occuper ni percevoir ce qu'il rapporte.



LOCATION DU BIEN : L'usufruitier a le droit d'occuper le bien ou de le louer sans avoir à demander l'accord du nu-propiétaire. La seule condition est que le bail n'excède pas la durée de neuf années, ce qui est souvent le cas pour les terres et bâtiments agricoles, les immeubles à usages commerciaux, industriels et artisanaux. La résiliation de ce bail est du droit exclusif de l'usufruitier.

VENTE DU BIEN : L'accord des deux parties est nécessaire. La répartition du prix de vente s'effectue selon la valeur fiscale de l'usufruit.

ENTRETIEN DU BIEN : Les réparations d'entretien incombent à l'usufruitier. On entend par là l'entretien courant : peintures, sols, équipements de chauffage... En cas de non respect de cette obligation, le nu-propiétaire peut demander la cessation de l'usufruit.

GROSSES RÉPARATIONS : Elles incombent au nu-propiétaire. Il s'agit des travaux de gros œuvre nécessaires à la conservation du bien : réfection de l'intégralité du toit, murs de soutènement, poutres...

CHARGES FINANCIÈRES : La taxe foncière et d'habitation, ainsi que les charges de copropriété incombent à l'usufruitier. D'autres répartitions sont possibles par convention entre les deux parties. L'usufruitier doit souscrire une assurance habitation, le nu-propiétaire l'assurance du bâtiment.

Jurisprudence S'installer à la campagne : Gare aux pièges !

La proximité immédiate d'un élevage bovin ne rebuta en aucun point M. X lors de son installation à la campagne, et la cohabitation se passa sans ombrage... Durant quelques années. C'est en 2010, que la situation se corsait, poussant finalement M. X à faire constater les nuisances subies par voie d'huissier, avant de porter l'affaire devant la justice, espérant obtenir le déplacement d'un dépôt de matériel agricole, mais aussi de fumier. Une demande rejetée par la cour d'appel au motif que l'exploitation préexistait à l'arrivée de M. X, et qu'il s'était donc

installé à proximité en connaissance de cause. Un point de vue non partagé par le Cour de Cassation, qui estima quant à elle que, certes, les activités incriminées s'exerçaient préalablement à l'installation, mais que, cependant, celles-ci ne semblaient plus s'exercer dans les mêmes conditions, Mr Y, l'exploitant, ayant récemment pris l'habitude de stocker paille, matériel et fumier contre le mur de M. X... Causant ainsi un trouble anormal de voisinage.

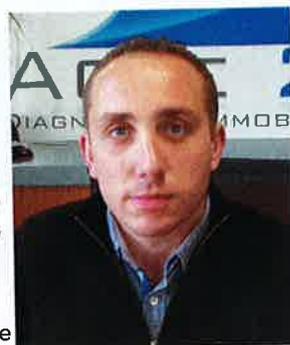
*Cour de cassation
3 octobre 2012*

Trois questions à ...

*Damien Fantini. Cogérant
du cabinet Acte 2i*

Quels diagnostics faut-il effectuer avant une vente ?

Damien Fantini : Il existe huit diagnostics : la loi carrez, qui concerne la superficie du logement, la performance énergétique, la recherche d'amiante, des termites, l'état de l'installation électrique et de l'alimentation en gaz, le plomb, et les risques naturels et technologiques.



Sont-ils tous obligatoires ?

D.F. : Tout dépend du bien mis en vente et de sa situation géographique. La commune sur laquelle il est situé, l'année de construction, seront pris en compte pour établir la liste des diagnostics à effectuer.

Font-ils peser des obligations sur le vendeur ?

D.F. : En aucun cas. Ces diagnostics sont réalisés à titre purement informatif. L'acquéreur contracte ainsi en toute connaissance de cause, ce qui permet au vendeur de se dégager de sa responsabilité des vices cachés.