



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Reglementation

Question écrite n° 10391

Texte de la question

M Rene Andre attire l'attention de M le garde des sceaux, ministre de la justice, sur une faille du code civil concernant les obligations respectives de l'usufruitier et du nu-propietaire en cas de travaux de reparation sur une maison. L'usufruitier a l'obligation de maintenir les lieux dans leur etat, c'est-a-dire d'effectuer les reparations courantes. De son cote, le nu-propietaire a la charge de tous les travaux de gros oeuvre. La difficulte tient au fait que l'usufruitier n'a en definitive aucun moyen pour contraindre le nu-propietaire a realiser ces travaux. Il lui demande s'il n'y aurait pas lieu de remedier a cette anomalie.

Texte de la réponse

Reponse. - Usufruitier et nu-propietaire ont toujours la faculte de conclure entre eux des conventions relatives a l'entretien du bien, regies par l'article 1134 du code civil ; de meme, au cas ou ce bien est en indivision, l'article 1873-16 du code civil prevoit expressement la possibilite de telles conventions. A defaut, l'article 605 du meme code pose le principe que : les grosses reparations demeurent a la charge du proprietaire. La jurisprudence a indique que ce texte prive l'usufruitier de recours contre le nu-propietaire en cours d'usufruit mais lui accorde le remboursement de la plus-value qui resulterait des travaux en fin d'usufruit. Cette jurisprudence trouve son fondement dans la nature juridique de l'usufruit selon laquelle deux droits reels totalement independants coexistent sur la chose, a la difference du bail, droit personnel, avec lequel elle ne peut etre confondue.

Données clés

Auteur : [M. Andr• Ren•](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10391

Rubrique : Propriete

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 6 mars 1989, page 1099