

Charges et réparations : qui paie quoi ?

La répartition des charges

Elle est définie par les articles 605 et 606 du Code civil, inchangés depuis 1804 : "Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire (...) 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."

En d'autres termes, tout ce que la loi ne met pas expressément à la charge du nu-propriétaire doit être payé par l'usufruitier. Naturellement, les tribunaux ont été amenés, au fil des ans, à préciser ces notions de grosses réparations et d'entretien.

Ont été ainsi considérés comme des dépenses d'entretien : la réfection du crépi, le ravalement d'un immeuble, le remplacement d'une chaudière ou d'un ballon d'eau chaude, la réfection d'une terrasse, d'une installation électrique, d'un escalier extérieur, etc.

En revanche, la réfection totale des toitures ou des zingueries, des souches de cheminée ou encore le ravalement quand il sert à l'étanchéité de l'immeuble sont considérés comme de grosses réparations.

D'une manière générale, les tribunaux prennent en compte l'importance et le coût des travaux pour déterminer à qui ils incombent. En principe, les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage doivent, dans l'ensemble, être réparés par le nu-propriétaire.

En outre, si des dépenses de grosses réparations sont le résultat d'un défaut d'entretien, l'usufruitier est tenu de les prendre en charge.

Naturellement, tous les autres frais et taxes sont à la charge de l'usufruitier (ou éventuellement du locataire) : taxe foncière, électricité, assurance, etc.

Les obligations de chacun

L'usufruitier est tenu à la bonne conservation du bien. Ce qui est logique puisqu'en laissant le bien se dégrader, il porterait atteinte aux intérêts du nu-propriétaire.

Le nu-propriétaire, en revanche, n'est pas légalement obligé d'effectuer les travaux de grosses réparations qui lui incombent et l'usufruitier ne peut l'y contraindre. Mais en refusant de les effectuer, le nu-propriétaire agit contre son propre intérêt puisque le bien peut se dégrader. Une situation plus fréquente qu'on ne le croit. En effet, le nu-propriétaire ne disposant pas des revenus du bien, il peut arriver qu'il n'ait pas les moyens financiers d'entreprendre les réparations nécessaires. Dans ce cas, l'usufruitier peut se substituer à lui et prendre volontairement ces travaux à sa charge. Il peut même y être obligé par le locataire si le bien est loué.

Exception notable : dans les immeubles en copropriété, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont tenus d'effectuer les travaux qui leur incombent dès lors qu'ils ont été votés par l'assemblée générale.

L'usufruitier dispose de deux possibilités de recours contre le nu-propiétaire défaillant.

Si la défection du nu-propiétaire empêche l'usufruitier de jouir du bien dans des conditions normales, celui-ci peut demander des dommages-intérêts en invoquant l'article 599 du Code civil : "le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier".

Si les réparations financées par l'usufruitier procurent une plus-value au bien, le nu-propiétaire en profitera lors de l'extinction de l'usufruit. L'usufruitier peut alors exiger un dédommagement en invoquant "l'enrichissement sans cause", dédommagement calculé en fonction de la plus-value et non pas des dépenses.

Une convention préalable

Les dispositions des articles 605 et suivants du Code civil ne s'imposent pas aux deux parties. Dès lors, l'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent parfaitement signer une convention de répartition des charges différentes, lors du démembrement de propriété. C'est là un moyen de définir avec précision et équité les obligations de chacun et de prévenir tout litige ultérieur.