ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assurance habitation

Question écrite n° 18947

Texte de la question

Mme Élisabeth Guigou attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur l'inadéquation du droit des assurances en matière d'usufruit. En cas de dommages d'un bien d'habitation, les articles 605 et 606 du code civil, inchangés depuis 1804, prévoient en effet que « les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire ». Ce dernier n'est toutefois pas légalement obligé d'effectuer les grosses réparations qui lui incombent et l'usufruitier ne peut le contraindre, sauf convention. S'il y pourvoit, l'usufruitier n'est malheureusement pas indemnisé par les assurances, qui prévoient de dédommager seulement le nu-propriétaire. Cette situation, humainement inadaptée, plonge l'usufruitier dans le plus grand désarroi, quand celui-ci perd tout contact avec le nu-propriétaire. En revanche, dans l'hypothèse où l'usufruitier ne serait que locataire, l'assurance prendrait en charge les frais de réparations et se retournerait *in extenso* contre le nu-propriétaire pour se faire rembourser. Elle lui demande donc d'envisager comme solution la possibilité d'étendre le droit du locataire à celui de l'usufruitier et éviter aussi de nombreux conflits d'intérêts inextricables.

Texte de la réponse

L'indépendance du nu-propriétaire et de l'usufruitier est confirmée par la jurisprudence qui l'a conduite à considérer que le nu-propriétaire n'a pas l'obligation de faire des travaux sur la chose durant la durée de l'usufruit. En effet, le nu-propriétaire ne tire aucun profit de la chose et ne peut se voir imposer une charge financière qui y serait liée. Tel n'est pas le cas du bailleur, qui, pour sa part, tire un bénéfice de la location et a pris l'engagement d'assurer la jouissance paisible par le locataire du bien d'habitation. L'usufruitier est titulaire d'un droit réel sur la chose, le locataire n'a qu'un droit personnel vis-à-vis du bailleur. La règle n'est pas d'ordre public, de telle sorte que les parties peuvent décider du contraire. De plus, le nu-propriétaire est tenu d'indemniser l'usufruitier ayant effectué les grosses réparations en fin d'usufruit. La solution qui consisterait à étendre les règles applicables au locataire à l'usufruitier reviendrait à supprimer la différence entre droit réel et personnel. De ce fait, il semble utile de souligner l'importance d'obtenir un conseil professionnel lors d'un don de nu-propriété.

Données clés

Auteur : Mme Élisabeth Guigou
Circonscription : Seine-Saint-Denis (9e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 18947
Rubrique : Assurances
Ministère interrogé : Économie, finances et emploi
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 18 mars 2008, page 2202

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE18947

Réponse publiée le : 1er juillet 2008, page 5688