



Nu-proprieté et reconstruction pour location

Par **Titi38**, le **20/03/2013** à **16:23**

Bonjour, je voudrais soumettre a votre sagacite ma situation. Je suis nu-propretaire d'un petit immeuble urbain dont mon grand-père est usufruitier. Il s'agit d'un local vetuste, jadis a usage de garage et d'entrepot, depourvu de tout confort (pas d'eau, pas d'electricite, pas de fenetres aux etages) et menacant ruine car en desherence depuis une trentaine d'annees.

Mon grand-père age refuse de ceder son usufruit car cela entraine des frais (+ ou – 2000 € a la louche) mais accepte que je le renove en vue de la location.

Ma question est de savoir si cela est juridiquement et fiscalement possible, etant precise que tous les travaux seraient a ma charge, ceux relevant du nu-propretaire comme ceux incombant normalement a l'usufruitier, car en fait il faut tout faire : demolir et remonter une partie des murs, refaire le toit, créer des escaliers, cloisonner, amener et distribuer eau et electricite, isoler, peindre, etc... Ces travaux etant finances par emprunt sur 20 ans et contrebalances par la perception des loyers.

Quelle formule utiliser, autre que la cession d'usufruit, et peu onereuse car l'operation ne sera pas rentable et vise plus a preserver un patrimoine menace qu'a m'enrichir.

Merci d'avance de vos conseils et cordialement.