Image not found or type unknown

Rôles nu-propriétaire et usufruitier

Par **3,141592**, le **16/09/2019** à **20:35**

Bonjour,

Avec ma femme, nous sommes nu-propriétaire d'une maison que nous habitons et ma belle-mère en conserve l'usufruit.

Tous les mois, nous versons un loyer à l'usufruitière. Nous nous acquittons de la taxe d'habitation et l'usufruitière se charge de la taxe foncière.

Cependant, dans cette maison nous avons réalisé de gros travaux (aménagement de combles) et divers travaux de remise en état (carrelage, peinture, isolation, électricté, fenêtre). Tous ces travaux furent financés exclusivement par moi-même et ma femme (les nu-propriétaires) sans aucune aide financière de l'usufruitière. L'usufruitière nous précise que financièrement ce n'est pas possible pour elle. Quelle solution(s) peut-on envisager dans notre cas ?

Nous avons rencontré un notaire qui nous a précisé que dans notre cas tous les travaux (gros travaux + entretiens) sont exclusivement à notre charge puisque nous habitons la maison. Je trouve cette réponse étonnante car les articles 605 et 606 du code civil ne précisent pas une telle subtilité. Est-il possible de déduire les travaux d'entretiens qui incombent à l'usufruitière de nos loyers ?

Le ravalementest à refaire qui doit se charger de financer ctype de travaux?

Par ailleurs, nous souscrivons une assurance en tant que nu-proporiétaire mais par contre l'usufruitière nous a précisé qu'elle ne possède aucune assurance pour ce bien. En cas de sinistre grave (incendie) quelle(s) sont les conséquences pour nous ?

Sincères salutations

Par **Visiteur**, le **16/09/2019** à **21:11**

Bonjour
L’usufruitier est tenu effectivement à l’entretien et aux réparations courantes, mais et si l'e "locataire" 'fait des travaux de sa propre initiative, il ne peut en imposer le remboursement au "bailleur".

C'est bien à l'occupant des lieux de souscrire une assurance, honorer charges d'entretien et taxe locales .

En tant que nu-propriétaire, les travaux relatifs au gros oeuvre, toiture etc...sont à votre charge mais le
ravalement de la façade (confirmé par un arrêt de la cour de cassation du 21 mars 1962) est à la charge de l’usufruitier.

Par **janus2fr**, le **17/09/2019** à **06:58**

[quote]
L’usufruitier est tenu effectivement à l’entretien et aux grosses réparations

[/quote]
Bonjour pragma,

non, pas aux grosses réparations, voir 605CC :

[quote]
Article 605

Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

[/quote]

Par **Visiteur**, le **17/09/2019** à **14:59**

Lapsus. Merci à toi, j'ai corrigé

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **3,141592**, le **18/09/2019** à **21:03**

Bonsoir,

Merci pour vos retours.

Cependant, existe-t-il une subtilité qui précise que le nu-propriétaire doit prendre les frais d'entretiens à sa charge car il occupe le bien et règle un loyer mensuel à l'usufruitier ? Merci.

Si l'usufruitier ne souhaite pas prendre à sa charge les frais d'entretiens du bien car cela lui fait trop de charge par rapport à ses revenus, quelle(s) possibilité(s) puis-je mettre en place ? Arrêt des loyers ? Renonciation abdicative de la donation ?

Par **Visiteur**, le **18/09/2019** à **21:17**

Arrêt des loyers, cela aggraverait encore la situation financière de votre maman et vous mettrait en délicatesse avec les droits de l'usufruitier qui bénéficie de'l'usage ou des fruits.

De plus, en 'absence de loyer, l'administration fiscale peut requalifier la donation de nue-propriété et donation de pleine propriété, et vous demander la différence de droits de mutation dont elle estime avoir été lésée.

Ceci à moins que vous soyez réellement démuni et en difficulté, et que cet avantage puisse être considéré comme une aide familiale.

Reste la rénonciation à'l'usufruit, qui pose le même problème financier pour elle et l'acte de renonciation de l’usufruit d’un bien immobilier entraîne le paiement par le renonçant (usufruitier) de la taxe de publicité foncière sur la valeur de l’usufruit cédé. + la contribution de sécurité immobilière + pour vous les droits de donation, car pour l'administration,'l'abandon d'usufruit est une donation.

Par **3,141592**, le **18/09/2019** à **21:57**

Actuellement, la problématique c'est que nous payons pour les gros travaux que nous avons engagé dans le bien et donc là c'est tout à fait normal + un loyer + les réparations d'entretiens. Donc, nous pensons sincèrement que la relation usufritier / nu-propriétaire n'est pas vraiment équilibrée financièrement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés