



Remplacer une chaudiere en viager.

Par **kokonutil**, le **07/06/2017** à **14:45**

Bonjour,

J'ai beau chercher sur le net je trouve des infos contradictoire.

J'ai acheté un bien en viager occupé en 2000.

L'usufruitier me demande de remplacer la chaudière gaz. Qui doit payer ce remplacement?

Je me suis aperçu que l'usufruitier ne fait pas l'entretien de cette chaudière. Est ce a moi de payer cette entretien?

Existe t'il une jurisprudence?

Merci

Par **janus2fr**, le **07/06/2017** à **17:12**

Bonjour,

Pourquoi parlez-vous d'usufruitier ? Je suppose que vous parlez du crédientier.

En l'absence de toute convention, les réparations et entretiens courants du logement restent à la charge du crédientier sauf s'il libère totalement le bien vendu.

Seules les grosses réparations sont à la charge du débirentier (celles qui touchent au gros-oeuvre).

Donc le changement de chaudière n'est pas à votre charge...

Par **janus2fr**, le **07/06/2017** à **17:15**

Si vous voulez les textes de loi, il faut se baser sur le code civil et les obligation de l'usufruitier (car dans ce cas, le crédientier est assimilé à un usufruitier).

[citation]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. [/citation]

[citation]Article 606

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

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.

[/citation]

Par **kokonutil**, le **08/06/2017** à **10:48**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Effectivement je parle du crédientier qui occupe actuellement le bien.

C'est un véritable casse tête.

Savez vous s'il existe une jurisprudence car je trouve énormément de site qui vont dans ce sens mais aussi dans le sens contraire.

(entre autres: <http://burtin-immo.com/index.php?menu=1&article=6&ordre=1>) (<http://forum-juridique.net-iris.fr/immobilier/293482-viager-a-incombe-remplacement-chaudiere.html>)

Par **janus2fr**, le **08/06/2017** à **15:49**

Bonjour,

Les liens que vous citez ne me contredisent pas forcément. Il est bien précisé qu'une convention peut modifier l'attribution des charges. Ce que je vous ai dit plus haut :

[citation][s]**En l'absence de toute convention**[/s], les réparations et entretiens courants du logement restent à la charge du crédientier sauf s'il libère totalement le bien vendu. [/citation]

Donc d'après le code civil et la jurisprudence, le changement de chaudière est à la charge du crédientier, mais vous avez pu signer une convention qui attribue certaines charges, tel que ce changement de chaudière, au débirentier.

Par **VIAGERINFO**, le **19/11/2017** à **21:16**

je dirais simplement qu'il faut relire votre acte de vente et voir quelles sont les conditions exactes : si il s'agit bien d'un Droit d'Usage et d'Habitation pour le vendeur, voir quelles sont les charges prévues...

en général, on joint les 2 décrets de 1987 à l'acte comme pour un locataire.

Comme un locataire, il paye la TOM, doit être assuré et le justifier, entretenir la chaudière et le justifier, ramoner les cheminées et le justifier etc...

RElisez votre acte, c'est important

cordialement

alain-michel Burtin