Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Nue-propriété et usufruit

Par nick

Bonsoir,

J'envisage de faire une donation à mes enfants d'un bien que je possède et en garder l'usufruit. Sauf que ce bien doit être complètement restauré et engendre de gros frais.
Une fois la donation faite, qui doit emprunter pour réaliser les travaux? les nu-propriétaires ou l'usufruitier ?
J'ai lu sur certains sites que le nu-propriétgaire devait assumer les gros travaux et l'usufruitier l'entretien.
Quels sont ces travaux ? car dans mon cas, tout est à refaire dans la maison. Quelle est donc la répartition de ces travaux
entre les 2 parties ?
De plus, dans le cas où ce bien serait loué, je suppose que c'est l'usufruitier qui encaisse les loyers.
Merci de m'éclairer sur ces points.
Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Voici ce que dit la loi :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496[/url]

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.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505[/url]

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.

A noter : la jurisprudence considère que le nu-propriétaire peut obliger l'usufruitier à faire les travaux d'entretien, le reste n'est pas vrai. Si le nu-propriétaire ne veut pas payer les "grosses réparations" et préfèrent laisser le bâtiment en l'état, c'est son droit. L'usufruitier doit s'en accommoder.

Il est possible pour l'usufruitier et le nu-propriétaire de signer une convention qui fixera leurs droits et devoirs. Par exemple si le nu-propriétaire s'engage à assumer les gros travaux, l'usufruitier pourra l'y contraindre (en vertu du contrat).

En tant que donateur, vous pourrez aussi mettre des conditions à la donation. A vos enfants de voir s'ils sont prêts à accepter cette charge.

L'usufruit est le droit de profiter des "fruits", autrement dit des revenus du bien. C'est l'usufruitier qui est le bailleur et qui donc encaisse les loyers. Vis-à-vis du locataire, c'est lui qui est responsable de la décence du logement. L'usufruitier ne pourra opposer au locataire une éventuelle convention avec le nu-propriétaire. Il devra avancer les frais, quitte à se faire rembourser plus tard.

Par nick

Bonjour,
Merci beaucoup pour votre réponse.
Il y a un point qui mz peéoccupe :
Dans le cas où mes enfants empruntent pour les grosses réparatkons(refection de la toiture, mettre aux norme toute l'électricité et la plomberie qui datent des années 60, mettre en place un nouveau chauffage, actuellement chaudière au fuel, changer les fenêtres qui sont en simple vitrage, agrandir certaines ouvertures, aménager une salle de bain et une cuisine),et si je récolte les loyers en tant qu'usufruitière, y a t-il un moyen de les en faire bénéficier pour alléger leurs mensualités car ce n'est pas très juste qu'ils paient et que je récolte.
Merci d'avance pour votre réponse.
Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,
Tous ces travaux décrits ne relèvent pas tous des nu-propriétaires.
ou alors cette maison est une ruine ?
Vous pouvez considérer qu'ils vous prêtent l'argent et que VOUS financez ces travaux.
Ensuite les loyers vous permettront de rembourser ces prêts.
Vos enfants sont majeurs n'est-ce pas ?

Par isernon

bonjour,

pour qu'une donation existe, il faut que le donataire l'accepte sans contre partie.

êtes-vous certain que vos enfants acceptent cette donation qui nécessite des gros travaux ?

comme cela a été déjà indiqué, en l'absence de mentions dans la donation, vous ne pourrez pas contraindre les nus-propriétaires à financer l'ensemble de ces travaux, dont la plupart de ceux que vous indiquez, sont à la charge de l'usufruitier.

salutations

Par Isadore

Ceci est un arrangement à trouver entre vous et vos enfants. Si vos enfants payent des travaux, ils vont augmenter la valeur de leur bien. C'est améliorer la valeur de leur capital.

Yapasdequoi suggère que vos enfants vous fassent un prêt. Légalement vous pouvez aussi leur donner tout l'argent que vous voulez. Mais passés les seuils d'exonération, il y aura des droits à payer.

Si vous gardez l'usufruit pour ensuite leur reverser l'argent des loyers, autant leur céder la pleine propriété.

Il n'y a pas de "juste" ou d'injuste". A vous de trouver l'accord qui satisfera tout le monde.

Dans la liste que vous décrivez, les seuls travaux qui relèvent des nus-propriétaires selon le Code civil est la toiture. Le reste, ce serait à vous de payer. Encore une fois, sauf accord avec vos enfants.

Par yapasdequoi

Le fisc pourrait aussi y voir une manoeuvre pour diminuer les taxes puisque vos enfants nu-propriétaires payent les travaux, reçoivent les loyers et pourtant vous avez gardé l'usufruit afin de ne payer des droits de donation que sur la nu-propriété... cherchez l'erreur.
ou plutôt renseignez vous sur l'abus de droit fiscal.

Par nick

Bonjour,
Merci pour toutes ces réponses.

La maison n'est pas une ruine mais certaines choses doivent être remises aux normes (électricité et plomberie notamment). Il y a le chauffage central qui fonctionne. Mettre du double vitrage. Aménager une cuisine plus fonctionnelle. en un mot apporter des améliorations.
Mes enfants son attachés à cette maison qui est celle de leurs grands parents.Ma mère y a vécut jusqu'à son décès il y a deux ans. De plus, cette maison jouxte la notre et la vendre à je ne sais qui ne m'emballe pas trop d'où une donation aux enfants peut être en plaine propriété. J'y ai déjà pensé. Eventuellement, il serait peut être possible de voir avec eux qui prend en charge certains travaux. Vu mon âge (68 ans) et mes revenus de retraitée, je doute que la banque me prête pour la totalité des travaux qui selon les agences qui ont estimé la maison serait de l'orde de 80000 euros. J'irai la consulter pour voir ce qu'i en est.
Est-il possible de définir, devant notaire, qui fait quoi ?
A vous lire,
Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Oui, il est possible de formaliser un accord devant notaire (soit sous forme de convention, soit dans l'acte de donation). A l'amiable, la seule restriction sera le respect de la légalité (ne pas dissimuler une donation sous la forme d'un prêt ou d'une vente pour frauder le fisc par exemple).

Le notaire vous conseillera.