



Usufruit habitation principale, impact loi climat et résilience

Par btthomas

Bonjour

La loi climat et résilience interdira la location des passoires thermiques à partir de 2028.

Quand est-il de la répartition du coût des travaux qui seraient éventuellement à faire sur un logement occupé sous usufruit par une veuve, suite à une donation entre époux) ???

Devra t'elle supporter seule le coût certainement élevé ou le partager avec les nu-proprétaires (enfants du couple par exemple)

Je vous remercie de votre aide

Par ESP

Bienvenue

Une réfection de toiture ou de gros oeuvre serait à la charge du nu-proprétaire, mais la plupart des travaux d'isolation sont du ressort de l'usufruitier. Le seul écueil étant l'accord à trouver.

Par btthomas

Bonsoir

Et si les travaux ne se limitent pas à quelques fenêtres à remplacer et au changement du système de chauffage (chaudière par exemple) mais que des travaux plus importants, hors du logement, sont à faire comme par exemple une isolation des murs extérieurs de la copropriété

Cordialement

Par Henriri

Hello !

Mais la loi en question ne considère pas l'usufruit comme une location... si je ne m'abuse.

A+

Par isernon

bonjour,

l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-proprétaire à faire ou à financer des réparations.

il ne faut pas oublier, que comme son nom l'indique, le nu-proprétaire ne perçoit aucune revenu de son bien, il serait donc injuste de le contraindre à payer quoique se soit.

en copropriété, en cas de démembrement de copropriété, les R.C. indiquent souvent que l'usufruitier et le nu-proprétaire devront se faire représenter par un mandataire commun, à défaut l'usufruitier représentera le nu-proprétaire.

salutations

Par Henriri

Hello !

Thomas je reviens à votre stricte question de savoir qui d'une usufruitière (habitation principale) ou des nus-proprétaires (ses enfants) devrait supporter le coût des travaux d'amélioration thermique du logement en regard de la "La loi climat et résilience" :

- Ce qui est interdit c'est la location de passoires thermiques, or l'usufruitière n'est pas en location.

- Mais cette usufruitière ne peut pas envisager de mettre en location ce logement en l'état.

C'est tout... en regard de la loi en question ni les nus-proprétaires ni l'usufruitière n'ont donc l'obligation d'engager des travaux d'amélioration thermique de ce logement.

A+

Par Isadore

Bonjour,

Et pour compléter, si la veuve veut faire isoler le logement, elle peut, mais ne peut exiger une participation des nus-proprétaires. A l'amiable, tout est possible.

Si le bien est mis en location, ce sera l'usufruitière, la bailleuse, qui assumera la responsabilité de la décence du logement à l'égard du locataire. S'il est nécessaire d'isoler le logement, elle devra trouver un accord ou assumer seule la dépense.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a déjà eu une discussion sur un sujet similaire :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/repartition-travaux-usufruitier-nu-propretaire-t28297.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/repartition-travaux-usufruitier-nu-propretaire-t28297.html[/url]

La loi est muette sur les travaux d'amélioration obligatoires et je n'ai trouvé aucune jurisprudence ni article de doctrine.

La veuve usufruitière occupante n'est ni locataire ni bailleur. Elle n'est pas visée par l'interdiction de location des passoires thermiques.

Comme le logement est situé dans une copropriété, si l'assemblée générale décide de gros travaux, il faudra que la quote-part de travaux de l'appartement occupé par la veuve soit payée. Des dispositions du code de la construction et de l'habitation obligent à la mise en place d'une isolation à l'occasion de certains travaux de rénovation. En ce cas, il ne sera pas possible d'échapper à des frais élevés pour l'appartement concerné.

Dans la plupart des règlements de copropriété est inscrite une clause de solidarité entre nu-proprétaire et usufruitier. Si c'est bien le cas, le syndic pourra exiger un paiement des travaux indifféremment à l'un ou l'autre. Si, par extraordinaire, une telle clause ne figure pas dans le règlement de copropriété, le syndic aura à déterminer qui doit quoi. Si personne de paie, il assignera les deux et le juge décidera.

Les travaux d'amélioration augmentant la valeur du bien sont à mon sens à la charge du nu-proprétaire. Mais comme ils profitent aussi à l'usufruitier, il me paraît équitable que la dépense soit partagée au prorata des valeurs respectives de la nue-proprété et du droit d'usufruit.

Des décisions ont dû être rendues par des tribunaux mais je n'en ai pas trouvé.