



Frais d'isolation entre usufruitier et nu propriétaire

Par Chatoceaux

Bonjour, j'ai acheté moitié moitié un appartement avec mon mari.
Mon mari décédé, j'ai l'usufruit de sa part
Ce logement doit être isolé pour être relouer.
À qui incombe le règlement des travaux d'isolation de la part de mon mari ?
Au nu propriétaire, à l'usufruitier, répartition entre le numéro propriétaire et l'usufruitier ?
La loi a t elle tranché ce problème ?

Par Isadore

Bonjour,

C'est à la charge de celui qui commandera les travaux. Les grosses réparations, définies ainsi sont à la charge du nu-propriétaire :

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.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496[/url]

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

À qui incombe le règlement des travaux d'isolation de la part de mon mari ?
Vous voulez dire "la part des travaux d'isolation que mon mari devait payer" ? Ou alors vous aviez séparé l'appartement en plusieurs logements et chacun est propriétaire d'un morceau ?

Ces travaux ont-ils été commandés du vivant de votre mari ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Sauf convention contraire entre usufruitier et nu-propriétaires, les travaux d'isolation sont à la charge de l'usufruitier selon le code civil 605 et 606 cités par Isadore.

Vous devez donc prendre à votre charge la totalité de ces travaux puisque vous êtes propriétaire de 50% et usufruitière de 50%.

Renseignez vous auprès de l'ANAH sur les aides disponibles pour la rénovation énergétique.

Par isernon

bonjour,

il faut savoir que l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propriétaire à faire les travaux selon l'arrêt de la cour de cassation du 18 décembre 2013, n°12-18.537 qui précise:

Qu'en statuant ainsi, alors que l'usufruitier ne peut agir contre le nu-proprétaire pour le contraindre à exécuter les grosses réparations de l'ensemble soumis à l'usufruit, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

dans le cas d'un logement en copropriété, généralement le R.C. exige un mandataire représentant l'usufruitier et le nu-proprétaire.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

L'isolation n'est pas une réparation mais une amélioration sur laquelle la loi est muette.

Le coût des améliorations incombe à celui, nu-proprétaire ou usufruitier, qui en prend l'initiative. L'autre ne peut s'y opposer ou poser des conditions que si l'amélioration projetée nuit à ses droits.

Si l'amélioration est imposée par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, son coût est logiquement réparti selon les valeurs respectives de la nue-proprété et de l'usufruit. L'usufruitier n'a pas d'action contre le nu-proprétaire mais un tiers, en l'espèce le syndicat des copropriétaires, a une action contre l'un et l'autre. Généralement le règlement de copropriété stipule une solidarité entre le nu-proprétaire et l'usufruitier, ce qui règle le problème du point de vue du syndicat. A défaut de clause de solidarité, il appartient au syndicat de déterminer ce qui incombe à chacun des deux, le cas échéant dans le respect de la convention de démembrement publiée.

Par yapasdequoi

Pouvez vous préciser si cette isolation de l'appartement est à votre initiative en vue de louer ou bien si c'est suite à un vote de l'AG pour une isolation de l'immeuble ?

Par Rambotte

Par ailleurs, il serait bon de trouver un accord sur une répartition du coût : d'une part, ces travaux vont apporter une amélioration à la substance du bien, augmentant sa valeur et donc profitant au nu-proprétaire, et d'autre part, ils vont induire des économies d'énergie profitant à l'occupant, donc à l'usufruitier si cela permet d'augmenter le loyer.