



Usufruit et nue-propiété : biens locatifs, DPE et financement

Par Yohan 22

Bonjour,

Je suis nue-propiétaire de biens locatifs occupés dont l'usufruitier jouit entièrement et dont les revenus sont, et c'est bien normal, dans leur intégralité consacrés au financement de son EHPAD. Les deux logements ont un DPE de F et ne pourront plus être légalement loués à partir de 2028 sans rénovation énergétique. Or, ni moi, ni l'usufruitière, eu égard à la somme versée mensuellement au titre des prestations versées à l'EHPAD, ne sommes actuellement en mesure de prendre en charge les travaux de rénovation énergétiques nécessaires. Que se passera t'il en 2028 concernant ces logements si rien ne peut être engagé en termes de travaux ? Y a t'il une voie d'accès légale pour sortir de cette situation insoluble sans être contraint de mettre ces bien en vente à prix dégradé eu égard au mauvais DPE ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans modification de la loi (ce qui reste possible ...)

En 2028, il se passera pour vos logements classés F ce qui se passe actuellement pour les logements classés G.

Vous risquez la suspension des loyers pour les baux en cours, et donc une rentabilité nulle à terme.

[url=https://www.anil.org/parole-expert-logement-renovation-energetique/nouvelles-obligations-logements-etiquette-g]https://www.anil.org/parole-expert-logement-renovation-energetique/nouvelles-obligations-logements-etiquette-g[/url]

Le fait que ces loyers servent à payer l'EHPAD n'est pas une raison valide d'échapper à ces obligations légales. Intéressez vous aux aides à la rénovation ou vendez avant qu'il ne soit trop tard.

Par Yohan 22

Merci beaucoup pour votre réponse !

Par Isadore

Bonjour,

Je précise en tant qu'en tant que nu-propiétaire vous n'avez aucune obligation d'aucune sorte envers les locataires.

La seule chose qui pourrait vous obliger à participer à des travaux de rénovation énergétique en tant que nu-propiétaire serait une convention (règlement de copropriété, clause dans l'acte de vente ou de donation).

En l'absence d'un tel contrat, la non-décence des logements n'est pas votre problème tant que vous n'êtes que nu-propiétaire.

Le risque, c'est que l'usufruitier décide d'abandonner son usufruit en 2028. Dans ce cas vous deviendriez le bailleur, et donc responsable de la décence du logement.

Par yapasdequoi

Même sans obligation légale, le nu-propiétaire peut aussi s'inquiéter de la dévalorisation à terme de son patrimoine.

D'autre part dans l'hypothèse où ce démembrement provient d'une succession, et que l'usufruitier est son ascendant, il peut aussi s'inquiéter de son obligation alimentaire envers lui si les biens locatifs ne peuvent plus financer son EHPAD.

Par Yohan 22

Bonjour,

Merci pour cette précision utile et comme le dit "yapasdequoi", c'est bien là tout le noeud du problème.