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

Réparation et entretien incombant à l'usufruitier

Par Virginie69

Bonjour,
Je suis, depuis 2013, nu-propriétaire, avec mon frère et ma s?ur d'une maison louée depuis 1991 par le même locataire.
Il n'y a pas de VMC, les fenêtres sont vétustes, et le locataire détient une cuve à fioul datant des années 60 à l'extérieur.
Peut on obliger notre belle-mère, usufruitière, à réaliser les travaux aujourd'hui nécessaires (changement des fenêtres, mise en place d'une VMC et installation d'un poêle à granules) compte-tenu des nouvelles règlementations.
Si la maison est classée en G après le DPE, peut on considérer que les travaux nécessaires cités ci-dessus sont dus à un manque d'entretien de l'usufruitière?
Si ces travaux sont réalisés sont ils entièrement à la charge de l'usufruitière?
Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous ne pouvez rien exiger de l'usufruitière. Par contre le locataire peut faire valoir ses droits à un logement décent.

Les travaux sauf convention contraire (relire les actes de mutation) à la charge de l'usufruitière car considérés comme "entretien" selon le 605 et 606 du code civil.

Article 605
Création 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.

Article 606
Création 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.

Par Virginie69

Je vous remercie d'une réponse aussi rapide.
Mais, pour être sûre d'avoir bien compris votre réponse: le changement des fenêtres, la mise en place d'une VMC et d'un nouveau système de chauffage sont donc entièrement à la charge de l'usufruitière.