



Droit nue propriétaire / usufruitier

Par Henri36

Bonjour et merci marques de politesse

CG du forum

Je suis nue propriétaire d'un bien dont mon grand père est usufruitier sous habilitation familiale de ses 2 filles

Quelles travaux puis je entreprendre & comment ça se passe ?

Exemple : je souhaite changer toutes les fenêtres de l'habitation passant de simple en double vitrage + volets (gain énergétique) + CRÉATION d'une porte extérieur ai je le droit de le faire ? Cf texte de loi

Qui paye quoi ? Est ce que je dois informer quelqu'un ?

Je compte faire un aménagement paysager pour l'accès à la futur porte et amélioration ai je le droit de le faire ? Cf texte de loi

Qui paye quoi ? Est ce que je dois informer quelqu'un ?

Je compte réaménager le haut qui est inoccupé, (habitable mais pas habité, utiliser en lieu de stockage) création fenêtres de toit pièces sdb wc

ai je le droit de le faire ? Cf texte de loi

Qui paye quoi ? Est ce que je dois informer quelqu'un ?

Puis je demander/ obligation de fournir l'assurance habitation de l'usufruitier ?

Puis je obliger l'usufruitier à faire les travaux types entretien mauvais herbe pavé, taille arbre, installation détecteur de fumée etc

Pour info Il existe aucune convention entre le nue propriétaire et l'usufruitier

Tout autre registre :

Est ce qu'un nue propriétaire peut toucher les loyers alors qu'il existe un usufruitier ? Comment ça se passe dans mon cas?

J'ai lu l'article 606 du code civil qui est pas clair? « grosse réparation? »

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si l'usufruitier habite dans ce bien, vous ne pouvez rien faire dans son domicile sans son consentement et sauf urgence. Ou encore si le bien est loué, sans accord en plus du locataire.

Pour certains travaux il faut en plus une autorisation d'urbanisme et une déclaration fiscale IL.

Article 606Création 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.

Article 582Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

= Vous n'avez pas le droit de percevoir des loyers qui reviennent à l'usufruitier.

Par Isadore

Bonjour,

Quelles travaux puis je entreprendre & comment ça se passe ?

Vous ne pouvez pas faire de travaux sans l'accord de votre grand-père et de ses filles.

Exemple : je souhaite changer toutes les fenêtres de l'habitation passant de simple en double vitrage + volets (gain énergétique) + CRÉATION d'une porte extérieur ai je le droit de le faire ? Cf texte de loi

Qui paye quoi ? Est ce que je dois informer quelqu'un ?

Vous devez avoir la permission de votre grand-père et de ses filles et c'est vous qui payerez.

Je compte faire un aménagement paysager pour l'accès à la futur porte et amélioration ai je le droit de le faire ? Cf texte de loi

Qui paye quoi ? Est ce que je dois informer quelqu'un ?

Même réponse

Je compte réaménager le haut qui est inoccupé, (habitable mais pas habité, utiliser en lieu de stockage) création fenêtres de toit pièces sdb wc

ai je le droit de le faire ? Cf texte de loi

Qui paye quoi ? Est ce que je dois informer quelqu'un ?

Et même réponse

Puis je demander/ obligation de fournir l'assurance habitation de l'usufruitier ?

Vous pouvez demander, mais l'usufruitier n'a aucune obligation d'assurer

Puis je obliger l'usufruitier à faire les travaux types entretien mauvais herbe pavé, taille arbre, installation détecteur de fumée etc

Si le bien est mal entretenu, vous pouvez exiger l'usufruitier remplisse ses obligations.

Vous ne pouvez pas exiger l'installation d'un détecteur de fumée.

Est ce qu'un nue propriétaire peut toucher les loyers alors qu'il existe un usufruitier ?

Non, sauf si l'usufruitier lui fait don des loyers, ce qui ne pourra pas être fait sous habilitation familiale sauf si votre grand-père est très riche.

Il faut bien comprendre que vous avez la propriété du bien sans la jouissance. Vous avez le droit de demander à l'usufruitier de remplir son obligation de conserver votre bien en bon état, mais vous n'avez pas le droit d'accéder au bien, ni d'y faire des travaux, ni de percevoir les loyers sans permission.

Par chaber

bonjour

Puis je demander/ obligation de fournir l'assurance habitation de l'usufruitier ?

Vous pouvez demander, mais l'usufruitier n'a aucune obligation d'assurer

Ayant la même qualité que celui du locataire, l'usufruitier, considéré comme locataire occupant doit obligatoirement souscrire une assurance multirisque habitation comme précisé dans l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

De son côté, le nu-propriétaire, considéré comme propriétaire non-occupant, devra obligatoirement souscrire une assurance Propriétaire Non-Occupant (PNO), pour couvrir le bâtiment s'il est situé en copropriété seulement, comme le prévoit l'article 9-1 de la loi Alur.

Si le bien en nu-propriété est une maison individuelle ou un immeuble entier, il n'y a aucune obligation d'assurance pour

le propriétaire non-occupant. Mais l'assurance PNO reste fortement recommandée dans tous les cas.

En effet, la responsabilité du propriétaire peut être engagée au titre des dommages causés aux locataires ou aux tiers et dont la cause proviendrait du logement dont il est propriétaire.

Par Isadore

Ayant la même qualité que celui du locataire, l'usufruitier, considéré comme locataire occupant doit obligatoirement souscrire une assurance multirisque habitation comme précisé dans l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

Quelle disposition légale assimile un usufruitier à un locataire pour l'obligation de s'assurer ?

Un usufruitier n'a rien d'un locataire. En plus la loi de 1989 ne s'impose qu'aux baux meublés en résidence principale...

J'ai vu le site d'où vient ce texte, mais c'est complètement invraisemblable. Dans le cas où l'usufruitier décide de mettre le bien en location, on l'assimile aussi à un locataire occupant au sens de la loi de 1989 ?

C'est un machin rédigé par une IA ce truc-là.

Par chaber

@ Isadore

Vous devriez poser la question à votre assureur ou consulter les sites de compagnies d'assurances. Je n'ai pas eu besoin de l'IA pour répondre

L'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent inclure dans leurs contrats respectifs (ou un contrat commun) une clause spécifique telle que: En cas de sinistre le montant des dommages à la charge de la société d'assurances est payé sur quittance collective de l'usufruitier et du nu-propriétaire qui s'entendent- entre eux pour la part que chacun aura à prendre dans l'indemnité. La société renonce alors à tout recours tant contre l'usufruitier que contre le nu-propriétaire

Par Isadore

Vous devriez poser la question à votre assureur ou consulter les sites de compagnies d'assurances. Je n'ai pas eu besoin de l'IA pour répondre

Je veux bien croire qu'un assureur assimile un usufruitier à un locataire occupant, sur ce point vous êtes mieux placé que moi pour répondre.

En revanche un usufruitier n'est pas un locataire soumis à la loi de 1989. Il n'est pas obligé de souscrire une assurance habitation sauf en copropriété ou sauf convention contraire entre lui et le propriétaire.

Sauf source légale contraire, je maintiens que cette phrase est un non sens total sauf peut-être du point de vue de la politique commerciale d'un assureur :

Ayant la même qualité que celui du locataire, l'usufruitier, considéré comme locataire occupant doit obligatoirement souscrire une assurance multirisque habitation comme précisé dans l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

Par chaber

Article 578 Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

En cas d'incendie l'usufruitier sera déclaré responsable

art 1731:

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

art 1732:

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

art 1733:

Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Posez la question à un avocat spécialisé ou un expert

Par Isadore

Vous citez des articles applicables aux locations, et aucun qui impose une obligation de s'assurer.

Le Code civil (1719 et 1720) impose au bailleur de remettre et de maintenir le bien en bon état de toute réparation locative. Un nu-proprétaire n'a pas cette obligation. Le 1721 impose au bailleur une garantie des vices cachés.

En cas d'incendie l'usufruitier sera déclaré responsable
Ben oui, s'il est en faute.

Le locataire qui loue une résidence secondaire sous bail civil sera aussi tenu des dommages causés par un incendie, de même que celui qui loue une voiture qui n'est assurée qu'au tiers.

Mais l'on n'est pas tenu d'assurer sa résidence secondaire, ni de souscrire une assurance complémentaire pour une voiture de location.

Je ne dis pas que l'assurance est inutile, juste qu'elle n'est pas obligatoire et donc que le nu-proprétaire ne peut en exiger une de l'usufruitier.