



Travaux à effectuer dans une résidence secondaire en usufruit

Par **rooibos**, le **31/01/2014** à **19:00**

Ma mère a décidé de vendre une maison de campagne dont je suis la nue-proprétaire depuis 1995. J'ai été informé par son notaire et j'ai accepté de vendre. Elle n'entretient plus la maison depuis au moins un an : plus de chauffage, d'aération, d'électricité. L'agence immobilière vient de m'alerter de "gros problèmes d'humidité" dans la cuisine et le couloir depuis que ma mère n'y habite plus (maison qui a été sa résidence principale jusqu'au moment de la mise en vente). Dans un courrier d'août dernier, elle m'indique qu'à partir de janvier 2014, elle ne paiera plus ni la taxe foncière, ni la taxe d'habitation, ni l'assurance-habitation et qu'elle estime que "c'est à mon tour de payer".

A qui incombe les travaux ? peut-on parler d'abandon d'entretien de sa part?

Merci de votre réponse

Par **domat**, le **31/01/2014** à **20:08**

bjr,

tant que le bien n'est pas vendu, elle possède toujours l'usufruit du bien et doit donc l'entretenir car le nue propriétaire ne doit que les grosses réparations mais l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu propriétaire à les faire.

la taxe foncière et la taxe d'habitation sont à la charge de l'usufruitier, ce n'est pas à votre mère de décider qui doit payer, c'est le code civil qui le fait sauf si vous êtes d'accord.

si elle n'entretient pas le bien, vous pouvez demander à un tribunal de prononcer la déchéance de son usufruit.

bien entendu dans la vente chacun récupère sa part dans le prix.

cdt

Par **rooibos**, le **01/02/2014** à **10:21**

Merci beaucoup.

j'avais une autre question : sur quels critères classifie-t-on des travaux en travaux d'entretien ou grosses réparations ? En l'espèce, humidité dans un mur : ma mère en 19 ans ne m'a jamais signalé de gros problèmes nécessitant de grosses réparations, le chauffage dans la maison assainissait apparemment le mur. A quel moment les travaux nécessaires deviennent

de gros travaux, si le mur se dégrade ? Y a t il défaut d'entretien ?

Par **domat**, le **01/02/2014** à **10:25**

selon l'article 606 du code civil les grosse réparations sont celles des murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, les digues et murs de soutènement. les autres réparations sont d'entretien.

Par **rooibos**, le **01/02/2014** à **10:53**

Merci.L'article 606 cite les murs, cela signifie que l'usufruitier voit de l'humidité sur un mur, il n'a pas à intervenir ? c'est automatiquement de gros travaux ?