

## Un usufruitier est-il un locataire

Par **Coco68**, le **16/07/2006** à **20:21**

un usufruitier a-t-il les mêmes obligations qu'un locataire par exemple aux niveaux des assurances habitations ou pour les contrats d'entretiens de chaudières au gaz. Doit-il remettre un justificatif d'assurance ou du contract d'entretien ainsi que de la conformité de l'installation. (aération,ramonnage).  
Merci d'avance.

Par **Camille**, le **17/07/2006** à **10:22**

Bonjour,

A ma connaissance, un usufruitier n'est pas considéré juridiquement comme un locataire, bien que les deux situations se ressemblent.

De ce fait, il n'a pas les mêmes obligations vis-à-vis du nu-propiétaire.

Côté assurances, il me semble qu'il n'est tenu à rien officiellement en tant qu'usufruitier, même si c'est une question de bon sens de s'assurer en tant qu'utilisateur d'un bien, comme c'est le cas d'un locataire. Il n'est donc pas, à mon sens, tenu de présenter un justificatif d'assurance à son nu-propiétaire.

Remarque : ce qu'on ignore souvent, c'est que le fait qu'un locataire soit titulaire d'un contrat d'assurance pour les risques locatifs n'évite pas forcément au nu-propiétaire la souscription d'un contrat d'assurance de son côté pour les risques fonciers !

Côté entretien, le code civil est clair : l'usufruitier n'est tenu que des dépenses d'entretien. Si ces dépenses sont obligatoires de par la loi, il est tenu de présenter un justificatif à l'assureur en cas de sinistre par incendie (c'est le cas, il me semble, du ramonage), mais je ne suis même pas sûr que le nu-propiétaire soit en droit de lui réclamer.

Un contrat d'entretien [u:bwfxym68]n'est pas [/u:bwfxym68]une obligation légale. Il n'y est donc pas tenu.

Un certificat de conformité de l'installation n'est pas du ressort de l'usufruitier. L'installation est du ressort du nu-propiétaire, puisque ce n'est pas une dépense d'entretien.

Tout ceci, bien entendu, sous réserves que le "contrat d'usufruit" ne contienne pas des clauses particulières et à condition qu'elles ne soient pas contraires à la loi...

Voir le code civil sur les obligations d'un usufruitier (Livre II Titre III, notamment art. 600 et suivants).

Par **Olivier**, le **17/07/2006** à **11:12**

L'usufruitier détient une part du droit de propriété (en l'occurrence l'usus et le fructus dans la mesure où il peut jouir du bien et en percevoir les fruits), au contraire du locataire qui lui ne détient qu'un droit personnel (un droit de créance) à l'encontre du propriétaire du bien. Il n'a aucun droit réel sur l'immeuble.

Par **Coco68**, le **17/07/2006** à **13:05**

Une chose pourtant m'inquiète si l'usufruitier n'a pas souscrit de contrat d'assurance dans ce cas si la maison est détruite par son fait nous aurons tout perdu?  
bien entendu nous avons assuré la maison en tant que non occupant mais si c'est l'usufruitier qui crée des dégats qui l'assure.  
d'autre part la façade de la maison se détériore d'année en années faute d'entretien l'usufruitier est il responsable de ce dit entretien, il ne veut rien entendre au sujet de cette refecton cette dernière fait elle partie des réparations d'entretien.  
cordialement et encore merci

Par **jeeecy**, le **17/07/2006** à **14:15**

l'usufruitier a sa charge tous les entretiens courants : chaudiere, peinture des pieces, eau, electricite, gaz....

le nu-propietaire a sa charge tous les travaux de gros oeuvre : toit, facade, fondations...

Par **Coco68**, le **17/07/2006** à **19:08**

j'ai lu et relu le code civil la facade et je ne parles pas de gros travaux je parles de peinture ou revetement qui se détériorent comme je vous l'avais écrits.

Je voulais etre sur d'avoir bien compris, car dans ce cas le code civil prévoit la réfection de la façade comme travaux d'entretiens qui doivent etre effectuer par l'usufruitier. D'un texte à l'autre tout se contredit.

Je ne comprends plus aucun texte ne dit exactement quels sont les travaux d'entretien et quels sont les gros travaux.  
pourriez vous m'indiquer un texte plus explicite ou un n° de loi auquel je puisse me référer.  
merci d'avance

Par **jeeecy**, le **17/07/2006** à **19:22**

ca depend ce que tu entends par refaire la facade

si ce n'est que de la peinture => entretien courant

par contre si tu touches au crepi, alors la ca devient du gros oeuvre

Par **Coco68**, le **17/07/2006** à **19:42**

effectivement je parlais de la peinture de la façade.

Il n'empeche que les nu propriétaires sont très mal lotis quand nous avons acheté cette maison personne ne nous a précisé un tas de choses que nous découvrons au fur et a mesure du temps

En fait nous ne nous sommes jamais méfiés car c'était la famille.

Meme pas du notaire qui a fait un acte notarié qui soit-disant nous protégeait et grace auquel nous n'avons jamais pu habiter cette maison qui au départ était un usage commun entre nous et l'usufruitier.

bref c'est une histoire invraisemblable ou tout le monde nous a grugé car nos étions trop confiants.

merci de votre aide

Par **jeeecy**, le **17/07/2006** à **19:51**

un nu proprietaire n'a jamais le droit de loger dans l'habitation a,moins d'avoir lui aussi une

partie de l'usufruit ou alors de bien s'entendre avec l'usufruitier Image not found or type unknown

Par **Coco68**, le **17/07/2006** à **20:05**

Il s'agissait d'un droit d'habitation conclu entre l'usufruitier et nous puisque l'usufruitier n'avait que l'usufruit d'une pièce et le reste en usage commun avec nous si le notaire dans son acte avait précisé notre nom en toute lettre, ce qu'il a omis et si l'usufruitier s'était démembré du reste de la maison ce qui a aussi été omis.

malgré tout le notaire nous avait stipulé que les clauses de l'acte nous protégeaient

il s'est bien moqué de nous

enfin merci tout de meme pour votre aide

Par **BOUGUES**, le **18/04/2013** à **17:47**

Bonjour,

Ma soeur décédée à légué à son compagnon (célibataire)l'usufruit de sa maison d'habitation et la nu propriété à ses freres etsoeurs qu'elles charges incombent à l'usufruitier car il veut nous faire régler une réparation sur la chaudière sur une fuite d'eau dans le jardin, d'après moi tout cela concerne je pense l'entretien donc à sa charge.

Merci de votr réponse,sentiments respectueux.

Par **Patray**, le **13/08/2023** à **16:17**

Mon fils est nu propriétaire de la maison que nous occupons en qualité d'usufruitiers.C'est donc notre résidence principale.

Lorsque nous demandons une aide par ex pour une pompe à chaleur on nous rétorque que le propriétaire n'habite pas sur les lieux.

Qu'en est i?

Merci de m'éclairer

Cordialement

Patrick POUILLES

Par **Isidore Beautrelet**, le **14/08/2023** à **08:05**

Bonjour

@Patray : je précise d'abord que nous sommes un forum étudiant

Ensuite pour répondre à votre question : le nu-propriétaire est assimilé au propriétaire d'un point de vue administratif.

Toutefois, il faut savoir que depuis le 1er juillet 2021 les usufruitiers sont éligibles à MaPrimeRénov.

<https://www.lcl.fr/banque-privee/actualites/diversification-patrimoniaie-immobilier-optimisation-fiscale/maprimerenov-les-usufruitiers-sont-eligibles-au-dispositif>

Ainsi je ne comprends pas pourquoi on vous oppose que le propriétaire n'habite pas les lieux.

Par **Lorella**, le **14/08/2023** à **17:15**

Pour compléter, tout savoir ici selon votre statut :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35083>