



## Droits du nu propriétaire si travaux

Par **vava75**, le **27/09/2011** à **22:21**

Bonjour,

Je voudrais faire changer les fenetres de chez moi sachant que je suis la nu propriétaire et ma mère usufruitière (mais refuse de les changer)

- est-ce déductible des impots (travaux dans la résidence principale) de ma mère ou de moi?
- si en parallèle je fais une demande de logement social, est-ce que je risque d'avoir des ennuis (car j'ai déclaré être hébergée gratuitement par ma mère)?

Merci.

Par **mimi493**, le **27/09/2011** à **22:28**

Déjà, ce n'est pas chez vous, c'est chez votre mère et vous ne pouvez lui imposer ces travaux.

Par **vava75**, le **27/09/2011** à **22:41**

Ma mère est d'accord à condition que je paye et je suis d'accord

Par **Tisuisse**, le **28/09/2011** à **12:03**

Bonjour,

Votre mère est usufruitière donc elle occupe, à titre gratuit et sa vie durant, la maison (souvent parès héritage suite au décès de son mari, votre papa). Vous, vous êtes nue-propriétaire. De ce fait, tous les gros travaux touchant le gros-oeuvres sont à la chatge du nu-propriétaire. Changer les fenêtre est donc bien à votre charge. De ce fait, effectivement, votre maman n'a pas à prendre en charge le montant de ce type de travaux. Si vous, vous êtes d'accord pour faire ces travaux ET d'accord pour les payer, votre mère, ayant donné son accord pour ces travaux mais ne veut pas les avoir à sa charge, il n'y a aucune raison qu'ils ne soient pas faits.

Pour la déduction fiscale, vous vous ferez faire une facture par l'entrepreneur (cela ne peut être fait par un bricoleur du dimanche, aussi doué soit-il) sur laquelle ne figurera que le montant des fournitures. Les frais de main-d'oeuvre et de déplacement ne seront pas pris en compte par l'administration fiscale.

Par **mimi493**, le **28/09/2011** à **12:10**

[citation]De ce fait, tous les gros travaux touchant le gros-oeuvres sont à la chatge du nu-propriétaire. Changer les fenêtre est donc bien à votre charge.[/citation] Pas du tout, le code civil dit exactement le contraire.

#### **Article 606 du code civil**

*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.*

*[fluo]Toutes les autres réparations sont d'entretien.[/fluo]*

#### **Article 605**

*[fluo]L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.[/fluo]*

*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.*

Donc le changement des fenêtres est une réparation d'entretien à la charge exclusive de l'usufruitier.

Par **vava75**, le **28/09/2011** à **17:04**

C'est moi qui occupe gratuitement l'appartement qu'elle m'a donné depuis 8 ans et nous sommes tombées d'accord pour que je réalise ces travaux à mes frais. Je ne peux pas le louer ni le vendre, que l'habiter.

\*Est-ce que dans ce cas je suis considérée comme propriétaire et donc n'ai pas le droit à un logement social?

\* L'entrepreneur acceptera t'il sans difficulté de faire une facture sans détail. Le devis est détaillé.

Par **mimi493**, le **29/09/2011** à **14:08**

[citation]C'est moi qui occupe gratuitement l'appartement qu'elle m'a donné depuis 8 ans [ /citation] j'espère que vous n'avez ni frère ni soeur.

[citation]\*Est-ce que dans ce cas je suis considérée comme propriétaire et donc n'ai pas le droit à un logement social? [ /citation] non, pas si votre mère a l'usufruit.

[citation]\* L'entrepreneur acceptera t'il sans difficulté de faire une facture sans détail. [ /citation] pourquoi ?

Par **vava75**, le **30/09/2011** à **22:53**

du côté de ma mère je suis fille unique. Il paraît que ces travaux sont déductibles d'impôts mais les frais de main d'oeuvre ne sont pas pris en compte? Ces travaux sont ils déductibles de mes impôts ou ceux de ma mère?

Par **mimi493**, le **30/09/2011** à **22:59**

Je laisse l'aspect fiscal aux spécialistes