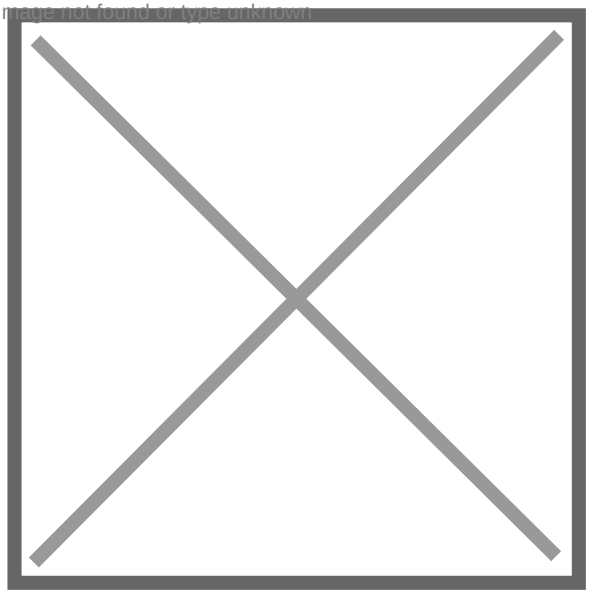
Image not found or type unknown



En cas de viager occupé d'un appartement en copropriété qui paye les charges , et à qui ?

Par **Angkorvat2**, le **25/04/2024** à **07:11**

Bonjour Mesdames et Messieurs les experts ,

Dans notre copropriété, je m'aperçois à l'examen du document "situation des copropriétaires" qu'un lot comporte beaucoup de charges impayées ...

Ce lot porte sur un appartement assez récemment vendu en viager occupé, et il apparait naturellement désormais dans les comptes de la copropriété au nom de l'acquéreur du lot .

La question que je me pose :

A qui le crédirentier, ancien propriétaire, doit-il verser les charges locatives qui lui incombent ? (lesquelles peuvent être variables, et fonction des négotiations lors de la vente, mais là n'est pas la question...)

A l'acquéreur, qui verse alors de son coté l'ensemble des charges relatives au lot au Syndic ?

Ou bien directement au Syndic ? (l'acquéreur ne devant alors verser que le reste des charges au syndic ..)

Par **amajuris**, le **25/04/2024** à **14:23**

bonjour,

les charges de copropriété sont à la charge du propriétaire, les charges locatives établies par le propriétaire sont à la charge de l'occupant qui dispose d'un droit d'usage et d'habitation.

le syndic ne connait que le copropriétaire, il n'a pas à connaître l'occupant du bien.

dans le cas de démembrement du bien, généralement, les R.C. prévoient une solidarité entre usufruitier et nupropriétaire.

salutations

Par **nihilscio**, le **25/04/2024** à **14:38**

Bonjour,

Lors d’une vente en viager, la propriété est démembrée, l’acheteur acquérant la nue-propriété, le vendeur conservant l’usufruit. Sauf convention contraire, toutes les dépenses d’entretien sont à la charge de l’usufruitier sauf quelques grosses réparations à la charge du nu-propriétaire en application des articles 605 et 606 du code civil.

Comme déjà dit, la plupart des règlements de copropriété contiennent une clause de solidarité qui permet au syndic de ne pas se casser la tête. En pratique, les fonds sont appelés à l’usufruitier lequel se débrouille avec le nu-propriétaire.

Il faut tirer l’affaire au clair, ce qui est dans les prérogatives de contrôle du conseil syndical.

Les documents permettant au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires sont les avis de mutation mentionnés à l’article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés