



## Paieiment charges par nue propriétaire

Par **miroux**, le **01/10/2017** à **17:03**

**BONJOUR** marque de politesse[smile4]

Au décès de mon mari en 2000, j'ai opté pour un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit. Les deux autres héritiers sont les fils d'un premier lit de mon mari. Jusqu'ici, j'ai payé les charges courantes de l'appartement que j'occupe. Cependant, lors de la dernière AG, il a été décidé de gros travaux dont le coût est important. Je crois savoir que ces gros travaux sont à la charge des nues propriétaires. Est ce que je peux demander au syndic de la copropriété de demander ces charges pour gros travaux directement aux deux héritiers nue propriétaires, même s'il y a une clause de solidarité dans le règlement de copropriété. Je voudrais éviter de demander directement aux enfants de mon mari, le montant de ces charges.  
MERC!

Par **morobar**, le **01/10/2017** à **17:21**

Bonjour,  
Le syndic risque surtout de vous envoyer promener.  
Mais s'il veut bien intervenir, pourquoi pas, sachant que tout retard vous sera imputé (mise en demeure...)  
Car si j'ai bien compris vous êtes 3 propriétaires indivis.

Par **miroux**, le **01/10/2017** à **17:36**

merci

Par **amajuris**, le **01/10/2017** à **19:30**

bonjour,

les grosses réparations sont effectivement à la charge du nu-propiétaire mais, selon l'article 606 du code civil, les grosse 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.

à vérifier, sur votre RC, mais en principe il y est mentionné qu'il y a solidarité entre l'usufruitier et le nu-propiétaire pour le paiement des charges de copropriété du lot concerné.

salutations

Par **miroux**, le **01/10/2017** à **20:31**

bonjour,

merci, il s'agit de travaux de ravalement du pignon.Sauf erreur de ma part, il s'agit de grosses réparations.

Par **nihilscio**, le **01/10/2017** à **22:04**

Bonjour,

Selon la jurisprudence, le nu-propiétaire n'est tenu qu'aux réparations liées aux dégradations portant atteinte à la stabilité de l'immeuble ou à la durabilité de la construction ou de l'ouvrage. Un ravalement est généralement compris dans les travaux à la charge de l'usufruitier en application de l'article 605 du code civil.

A défaut de clause de solidarité dans le règlement de copropriété, il appartient au syndic de déterminer qui, de l'usufruitier ou du nu-propiétaire, doit payer. S'ils se renvoient la balle l'un vers l'autre, il n'a d'autre solution que de les assigner tous deux devant le tribunal.

Par **morobar**, le **02/10/2017** à **08:46**

Je ne vois pas où réside le débat.

Il n'y a pas d'opposition usufruitier/nu-propritaire, mais uniquement des propriétaires en indivision.

Après que les nu-propritaire ne soient pas égaux dans la répartition est sans effet au regard du syndic.

Par **nihilscio**, le **02/10/2017 à 09:31**

Il y a une opposition dans la mesure où l'initiatrice de la discussion estime que ce n'est pas à elle mais à ses deux beaux-fils de payer. C'est à elle de payer le ravalement.

Par **miroux**, le **02/10/2017 à 09:34**

bonjour,

pour moi il y a débat.

Le syndic de copropriété me réclame une grosse somme pour ravalement. Je ne suis plein propriétaire que pour un quart de l'appartement. j'ai peu de revenu.

Puis je demander au syndic de réclamer directement ces charges aux autres nue propriétaires qui sont les enfants de mon mari DCD? ceux ci m'ont rejetée ma demande; pourtant ils bénéficieront de la pleine propriété de mon appartement à mon décès.

Par **morobar**, le **02/10/2017 à 09:58**

Bonjour,

Votre débat est inopposable au syndic.

En outre vous êtes, en terme de parts de l'indivision, peu éloignée de celles de vos beaux-fils, c'est à dire 2/8 pour vous et 3/8 pour chacun d'eux.

[citation] pourtant ils bénéficieront de la pleine propriété de mon appartement à mon décès. [/citation]

Mais non, votre quart (ou 2/8) ira à vos héritiers

Par **amajuris**, le **02/10/2017 à 10:40**

bonjour,

comme il s'agit de dépenses d'entretien et non de grosses réparation, ces travaux sont à la charge de l'usufruitier et donc à votre charge.

c'est le principe que le nu-propritaire devienne plein propriétaire au décès de l'usufruitier.

votre litige ne concerne pas le syndic.

salutations

Par **miroux**, le **02/10/2017** à **13:29**

Bonjour à tous,  
merci de toutes ces réponses; cela m'a permis de préciser mon raisonnement.  
encore merci,