



## Qui doit payer le ravalement, nupropriétaire ou usufruitier ?

-----  
Par nicolehenri

Bonjour,  
Qui du nu-propiétaire ou de l'usufruitier doit payer les travaux de ravalement de façade dans une copropriété ?  
je suis le nu-propiétaire  
voilà ce qui est indiqué dans l'acte de donation :

### GROSSES RÉPARATIONS A LA CHARGE DE L'USUFRUITIER

Le donateur maintiendra l'immeuble en bon état de réparations d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit et le livrera a la fin de cet usufruit en bon état des dites réparations ; le donateur devra en outre faire a ses frais , les grosses réparations , que l'article 605 du code civil met a la charge du nu-propiétaire et ce , par dérogation a ce texte .

merci de votre aide  
cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Le ravalement est une dépense d'entretien à la charge de l'usufruitier.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La source juridique :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006429496]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006429496[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006429505]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006429505[/url]

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

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.

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.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Logiquement, un ravalement de façade n'étant pas une réparation d'un gros mur mais de l'entretien, la jurisprudence le met à la charge de l'usufruitier.

Cela dit il peut y avoir une convention entre le nu-propiétaire et l'usufruitier pour changer la répartition des charges.

-----  
Par nicolehenri

donc en tant que nu-propiétaire je n'ai pas a payer ni les charges ni le ravalement de façade  
c'est bien ça ?

-----  
Par yapasdequoi

Tout à fait. Vous n'avez rien à payer, c'est à la charge de l'usufruitier.

Cependant, si l'usufruitier est débiteur vis-à-vis de la copropriété, il faudra vous en inquiéter, puisque la procédure de recouvrement peut aller jusqu'à la saisie du bien immobilier.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Une procédure de recouvrement à l'encontre de l'usufruitier ne peut aboutir à la saisie de la nue-propriété.

Si le ravalement ne comprend que des travaux d'entretien, il est bien entièrement à la charge de l'usufruitier puisque l'acte de démembrement renvoie à l'article 605 du code civil et c'est opposable au syndicat des copropriétaires. Toutefois, la plupart des règlements de copropriété stipulent une solidarité entre usufruitier et nu-propriétaire.

Si l'assemblée générale décide de travaux d'amélioration, une meilleure isolation thermique par exemple, le code civil ne prévoit rien. Logiquement les frais sont à partager en fonction des augmentations de valeurs apportées respectivement sur l'usufruit et la nue-propriété.

-----  
Par nicolehenri

merci pour vos réponses très instructives  
bonne journée  
cordialement

-----  
Par Isadore

A noter que si les charges sont trop lourdes pour l'usufruitier, celui-ci peut abandonner son usufruit. Dans ce cas c'est le propriétaire qui doit assumer le coût du ravalement.

L'usufruitier n'a pas besoin de l'aval du nu propriétaire pour abandonner son droit.

-----  
Par nicolehenri

bonjour,  
je viens de recevoir une mise en demeure LR AR , que doit je faire ?  
merci de l'info  
cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Montrez là à un avocat.

Qui vous envoie ce courrier ? le syndic ? l'usufruitier ?

-----  
Par nicolehenri

le syndic

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous vérifié si le règlement de copropriété prévoit la solidarité en cas de démembrement ?

-----  
Par nicolehenri

je n'ai jamais eu affaire avec le syndic , je ne possède pas le régelement

-----  
Par yapasdequoi

C'est ennuyeux. Il faut vous le procurer.  
En attendant répondez au syndic de solliciter l'usufruitier...

Mais ceci ne fera que vous gagner un peu de temps si cet usufruitier ne paye pas, la saisie du bien est à craindre.

-----  
Par Nihilscio

je viens de recevoir une mise en demeure LR AR , que doit je faire ?  
Cela dépend du contenu de la mise en demeure dont vous ne dites rien.

-----  
Par nicolehenri

le courrier est le même que l'appel de fond et la relance précédente , avec en titre : MISE EN  
DEMEURE LR AR  
Recommandé avec accusé de réception  
nous vous prions de trouver çï dessous la situation au 01/02/2024 de Madame .....(qui est l'usufruitier)

-----  
Par yapasdequoi

Le syndic fait son travail pour le recouvrement des charges impayées.

Rapprochez vous de l'usufruitier pour tenter de débloquent la situation et qu'il paye les appels de charges au syndic.  
Il sera éventuellement préférable de payer vous-mêmes ces dettes pour éviter que les frais s'accumulent... et que le syndic en vienne à saisir le bien.

Ensuite vous pourrez assigner l'usufruitier au tribunal. Selon le montant, l'avocat sera obligatoire.

-----  
Par nicolehenri

voici le document sur 2 pages  
<https://www.cjoint.com/c/NBjLl8WYi>

-----  
Par yapasdequoi

Vous voyez bien que les frais commencent à grossir.. Ce syndic ne va pas vous lâcher et il aura raison.  
Soit vous trouvez un accord avec l'usufruitier, quitte à lui avancer la somme, soit vous allez devoir faire face aux démarches de recouvrement de la part du syndic.

-----  
Par Nihilscio

Il faudrait que vous vous procuriez une copie du règlement de copropriété. Vous pouvez le demander au service de la publicité foncière. Il est important de vérifier s'il y a une clause de solidarité.

La lettre que vous avez reçue n'est qu'une information. Elle ne vous met pas personnellement en cause et rien ne dit, pour l'instant, que le syndicat des copropriétaires est en droit d'exiger un paiement de votre part, quoique ce soit probable.

S'il y a une clause de solidarité, les sommes réclamées étant à la charge de l'usufruitier, vous avez une action récursoire contre ce dernier. Il serait utile de prendre contact avec lui.

-----  
Par nicolehenri

l'usufruitier est ma mère elle va faire 101 ans en éhpad ,

c'est mon frère qui gère ses comptes ,suite a une arnaque de sa part ont ne se parle plus depuis plus de 15 ans ; la situation n'est pas simple

-----  
Par yapasdequoi

Apparemment votre frère ne gère pas très bien et si votre mère ne peut plus manifester sa volonté, il est peut être temps de demander officiellement une mise sous tutelle ?

En attendant, payer au syndic en gardant bien les preuves de ce paiement calmera les foudres et les huissiers et ensuite vous réglerez vos comptes en famille....