



## Appel de charges au nu propriétaire

-----  
Par Arnaud94

Bonjour à tous

Depuis le décès de notre père en 2022. Nous sommes mon frère et moi nu propriétaire à 50% d'un appartement dont notre père a donné l'usufruit à notre belle mère par testament.

Le règlement de copropriété stipule une solidarité entre usufruitier et nu-propriétaire et également entre indivisaire vis à vis du syndicat des copropriétaires. Des lors comment savoir ce qui incombe à chacun ? Est-ce que le syndic doit préciser la répartition entre chacun ? Il nous informe tous des charges mais appelle tout à l'usufruitier notre belle mère avec laquelle nous n'avons pas de rapport. Enfin en l'absence de toute répartition est-ce que l'héritier de l'usufruitier pourra réclamer au nu propriétaire une indemnité pour compenser d'éventuelles charges qui auraient dû être réglées par lui ?

Je n'ai malheureusement pas trouvé de réponse sur le net et ce n'est pas faute d'avoir cherché

Merci de votre retour

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Sauf convention contraire entre vous ce sont les articles 605 et 606 du code civil qui s'appliquent.

Les charges de copropriété sont pour l'usufruitier.

Sauf grosses réparations (voir définition)

Le syndic n'a pas de répartition à faire entre vous.

-----  
Par Arnaud94

Bonjour et merci pour votre message

Si je comprend bien, cela veut dire qu'il faudra jusqu'à la extinction de l'usufruit que je m'entende avec l'usufruitière sur la répartition des charges.

Pour ce faire il faut que l'on se tienne à l'application des 2 articles du code civil que vous citez et pour bien faire il faudrait j'imagine que l'on exploite la jurisprudence existante qui élargie/précise la liste des travaux à charge de l'usufruitier. Idem pour les travaux d'amélioration il faudra aussi s'entendre sur une juste répartition entre nous.

Ce n'est pas la réponse que j'espérais . Je comprend qu'il va falloir que j'ai des relations avec a belle mère pendant encore qq années a moins que je cède [barre]mon usufruit[/barre] ma nue propriété ?

-----  
Par yapasdequoi

Si vous êtes seulement nu-propriétaire, vous n'avez AUCUNE charge de copropriété à payer. Donc pas de répartition entre vous.

Et quel usufruit voulez vous céder si vous êtes seulement nu-propriétaire ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Arnaud vous dites que le syndic "vous informe tous des charges mais appelle tout à l'usufruitier, votre belle mère". Donc (si j'ai bien compris ce que cela veut dire) ne vous sentez pas concerné par ces informations sur les charges, laissez votre belle-mère vous solliciter éventuellement et le cas échéant répondez-lui qu'elle doit payer les charges courantes qui lui incombent en vertu des articles cités par Yapasdequoi.

Mais si de grosses réparations s'annoncent ce sera effectivement à vous de les assumer en tant que nu-propriétaire (j'imagine que votre belle-mère saura vous solliciter alors).

A+

-----  
Par yapasdequoi

Pour bien préciser :

Article 606

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

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.

-----  
Par Arnaud94

Bonjour à tous

Cela me semble clair avec toute vos réponses

Ce n'est finalement pas nécessaire de complexifier les choses

Merci à vous