Donation-usufruitier-

Par Akp

Bonjour, suite à une donation de ma mère datant de 2008, d'un immeuble dont les logements sont en location.
Je suis la propriétaire et ma mère en garde l'usufruit jusqu'à son décès.
Suite à la mise en place d'un syndic professionnel, il est fait un appel à provisions; je voudrai avoir confirmation que ce n'est pas à moi de provisionner le compte du syndic mais bien à elle...
Étant stipulé dans l'acte de donation que les réparations, les frais, les charges, les assurances et les impôts sont à la charge de l'usufruitier.
Merci pour votre réponse.
Autre question : le syndic, exercé par une agence immobilière peut-elle me contraindre à payer si l'usufruitiere refuse de payer ?
Et si je refuse, suis-je dans mon droit ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pouvez-vous préciser si cet immeuble est en copropriété (syndic ?) ou bien une seule propriété mise en gestion locative ?
Le partage des droits et devoirs entre usufruitier et nu-propriétaire sont régis par les articles du code civil :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136246/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136246/[/url]

Lisez surtout les 605 606 et 608.

Par ESP

Bonjour et bienvenue,
Dans le cas des copropriétés, le syndic ne sait pas quelle convention vous avez mise en place entre vous pour la répartition (logiquement répartition entre grosses réparations au N-P et dépenses d'entretien à l'USUF).

En conséquence, il adresse charges selon au nu-propriétaire ou à l'usufruitier et ils doivent s'arranger.

Par isernon

bonjour,

cette situation de démembrement de propriété est réglée par l'article 23 al.3 de la loi 65-557 qui indique :

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

selon cet article, si vous n'avez désigné de mandataire commun, le paiement des charges est à la charge du nu-propriétaire donc à vous.

généralement cette situation est prévue dans votre R.C.

salutations

Par yapasdequoi

Je repose la question : est-ce vraiment une copropriété ?
" d'un immeuble dont les logements sont en location."

Par Akp

Pardon pour cette attente... j'ai rencontré quelques problèmes pour me reconnecter;

Oui c'est une co-propriété

Par ESP

Bonjour
Une évidence, si l'appel de charges vient du syndic

Par yapasdequoi

Parfois certaines personnes appellent "syndic" une agence immobilière qui gère des locations.
Il n'y a pas d'évidence en droit ... si ?

Par Akp

Comme je le précisais, il est stipulé dans la donation :
"le donateur devra en outre, faire à ses frais, les grosses réparations, que l'article 605 du Code Civil met à la charge du nu-propriétaire et ce, par dérogation à ce texte"

Egalement : il es écrit que je devrais m'acquitter des "impôts, contributions et charges"..." à compter du jour de l'entrée en jouissance"

Par yapasdequoi

Merci pour la précision. Certains messages se sont croisés.
En copropriété, le syndic applique donc la loi de 1965 et peut réclamer les appels de fonds à l'un ou à l'autre solidairement.
Ensuite c'est la convention entre vous qui s'applique, et si litige c'est le tribunal qui vous départagera.
A savoir en cas d'impayés, le syndic dispose de voies de recours allant éventuellement jusqu'à la saisie du bien immobilier. Il est donc préférable de ne pas laisser pourrir une situation d'impayé.

Par ESP

J'ajoute un article assez intéressant, sur le sujet.
[url=https://www.lexbase.fr/encyclopedie-juridique/etude-les-charges-de-copropriete/5638899-5639133]https://www.lexbase.fr/encyclopedie-juridique/etude-les-charges-de-copropriete/5638899-5639133[/url]

Par Akp

Merci pour vos retours.
J'ai contacté un Notaire afin de lui présenter tous les documents et prendre les décisions adéquates.

Par ESP

Parfait, parlez nous du suivi, toujours utile...

Par isernon

comme déjà indiqué, à défaut de mandataire commun, le syndic appliquera l'article 23 al.3 de la loi 65-557.

le syndic n'est pas tenu par l'avis d'un notaire.

Par Akp

Donc si je comprends, ce mandataire commun doit être choisi par ma mère et moi ?

Mais lors de la mise en place du syndic, j'ai bien exposé la situation à l'agence immobilière, ils ont aussi la copie de la donation, et en aucun cas ils ne m'ont parlé d'un mandataire commun pour le bon fonctionnement...ils n'ont donc pas été force de conseils, et aujourd'hui la situation est compliquée et tendue.

Merci encore pour vos éclaircissements.
Cordialement.

Je vous ferrai retour de l'avancée du dossier.

Par yapasdequoi

Je cite l'article conseillé par ESP qui donne un éclairage utile ... et confirme les dispositions du code civil 605 606 sauf convention contraire entre les parties.

L'article 23 de la loi de 1965 ne concerne (sauf erreur) que les droits de vote à l'AG et pas le paiement des charges.

"S'agissant du démembrement de propriété, en principe, l'usufruitier n'est tenu qu'aux charges de copropriété correspondant aux travaux d'entretien et le nu-propriétaire, qu'aux charges correspondant aux grosses réparations ; ils ne sont pas débiteurs solidaires de l'ensemble de ces charges. Le syndic doit donc appeler, en principe, les charges auprès de l'usufruitier et du nu-propriétaire en procédant à leur ventilation (travaux d'entretien et grosses réparations). Toutefois, le syndic doit avoir été informé de la constitution de l'usufruit. A défaut, le démembrement du droit de propriété lui est inopposable et il peut réclamer l'intégralité des charges auprès de celui qui avait auparavant la pleine propriété. Par ailleurs, le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent être condamnés solidairement à régler l'intégralité des charges de copropriété si le règlement de copropriété contient une clause de solidarité dans cette hypothèse."

Par isernon

yapasdequoi,

l'article 23 de la loi 65-557 que vous citez ne me semble pas correspondre à la réalité.

totalité de l'article 23 de la oli 65-557 :

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires.

Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

généralement, les règlements de copropriété précisent le cas de l'usufruit :

en cas de démembrement de la propriété d'un bien, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables du paiement des charges afférentes à leurs lots.
les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux A.G. PAR l'un d'eux ou par un mandataire commun qui, à défaut sera l'usufruitier qui représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi 65-557.

Par yapasdequoi

Je n'ai pas cité l'article 23 ... j'ai cité l'article fourni par ESP !

Et peut-on donc confirmer que l'article 23 ne concerne que les droits de vote en AG ?