



Syndic, usufruitier et nu propriétaire

Par Chatoceaux

Bonjour, je suis copropriétaire d'un logement mais usufruitier de l'ensemble du bien.
La réfection de la toiture va être votée.
Est-ce au syndic d'en informer le propriétaire et de lui adresser les appels de fonds.

Par yapasdequoi

copropriétaire d'un logement mais usufruitier de l'ensemble du bien
Précisez la structure de votre copropriété.
C'est quoi "l'ensemble du bien" ?

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.(article 10 de la loi 65-557)

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. (article 23 de la loi 65-557)
Le syndic doit adresser au nu-propriétaire la convocation à l'AG, et c'est lui qui a le droit de vote pour ce lot.

D'autre part, la répartition des charges entre usufruitier et nu-propriétaire sont régis par les articles 605 et 606 du code civil, sauf convention contraire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne comprends pas ce que veut dire être copropriétaire d'un logement mais usufruitier de l'ensemble.

En cas de démembrement de propriété, le syndic adresse les convocations et les procès verbaux de l'assemblée au mandataire commun qui est par défaut le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires et à défaut d'accord entre eux, le syndic fait désigner le mandataire par le président du tribunal judiciaire aux frais de ceux-ci.

Le partage des charges de copropriété entre nus-propriétaires et usufruitiers est établi par l'acte de démembrement. Par défaut sont à la charge de l'usufruitier toutes les charges courantes et les travaux à l'exception des gros travaux énumérés à l'article 606 du code civil. Une réfection complète de toiture est à la charge du nu-propriétaire. Cependant le plus souvent le règlement de copropriété contient une clause de solidarité de sorte que le syndic n'a pas à se casser la tête. Il adresse les appels de fonds à une seule personne et le nu-propriétaire et l'usufruitier s'arrangent entre eux.

Par Isadore

Bonjour,

Peut-être une copropriété dont tous les lots auraient un seul usufruitier mais plusieurs nus-propriétaires différents ?