



## Travaux nu-proprétaire

-----  
Par Sylvaindu34

Bonjour,  
Nous sommes 4 nus-proprétaires d'une maison.  
Des travaux de toiture doivent être envisagés.  
1 des 4 nu-proprétaire peut-il imposer les travaux aux autres et leur faire parvenir la facture pour paiement de leur quote-part ?  
Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
cf code civil sur l'indivision.  
Article 815-2  
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007  
Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.

A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coïndivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations.

La réfection totale de la toiture est à la charge des nu-proprétaires, sinon c'est de l'entretien à payer par le ou les usufruitiers.

-----  
Par CLipper

Bonjour Sylvain,  
A mon avis, faut entrer un peu plus dans les détails des travaux que necessite l'etat de la toiture  
Et par exemple, si toute la toiture est a refaire parce que autre entretien de fait depuis x années du bien démembré...

Dans la gestion d'une indivision d'un bien grevé d'usufruit, tellement de details entrent en ligne de compte...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,  
1 des 4 nu-proprétaire peut-il imposer les travaux aux autres et leur faire parvenir la facture pour paiement de leur quote-part ?  
Les indivisaires sont à égalité de droits et d'obligations. Si des dépenses doivent être envisagées, il faut d'abord qu'ils se concertent. Ensuite, s'ils ne parviennent pas à se mettre d'accord, ceux qui refusent d'engager des dépenses d'entretien nécessaires peuvent être contraints par les autres à y participer. Il faut procéder dans l'ordre. Un indivisaire qui mettrait les autres devant le fait accompli en envoyant une facture sans concertation préalable se mettrait dans une situation de conflit avec les autres et n'en sortirait pas forcément gagnant.

L'immeuble étant en indivision, se pose la question de la répartition des responsabilités entre usufruitier et nu-proprétaire.

Les travaux d'entretien sont à la charge de l'usufruitier à l'exception des grosses réparations énumérées à l'article 606 du code civil, celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières qui sont à la charge du nu-propiétaire. Cette énumération est exhaustive. Il faut aussi savoir que l'usufruitier n'a pas d'action contre le nu-propiétaire.

Des travaux de toiture doivent être envisagés.

S'il s'agit d'une réfection totale de la couverture, c'est à la charge des nus-propiétaires. Un des indivisaires peut contraindre les autres à y participer.

S'il ne s'agit que d'une réparation, c'est à la charge de l'usufruitier. Un Indivisaire peut y contraindre l'usufruitier.

-----  
Par ESP

Bienvenue et bonsoir

S'il s'agit d'une réfection totale de la couverture, c'est à la charge des nu-propiétaires. Un des indivisaires peut contraindre les autres à y participer.

Je précise que les travaux de toiture, s'ils sont urgents et nécessaires à la conservation du bien (éviter la dégradation, la ruine, ou une perte de valeur), relèvent des actes de conservation.

(Article 815-2 du Code civil).

Conséquence : L'indivisaire qui a avancé les frais a droit à une indemnité de la part de l'indivision, correspondant à la quote-part des autres.

-----  
Par Nihilscio

Je précise qu'il s'agit d'un immeuble en démembrement de propriété et que, hors grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, la conservation n'est pas à la charge des nu-propiétaires mais de l'usufruitier.

Conséquence : si des travaux d'entretien sont nécessaires, il appartient à l'usufruitier de les exécuter. En application de l'article 815-2 du code civil, un des indivisaires nus-propiétaires peut contraindre les autres à partager les frais de l'action qu'il aurait dû engager contre l'usufruitier mais, s'il a avancé les frais de la réparation, il ne pourra rien exiger des autres indivisaires, il devra se débrouiller tout seul avec l'usufruitier.