



Qui paye quoi dans une indivision

Par Alexis 53160

Bonjour, je suis un peu désorienté concernant la répartition des charges d'un bien en copropriété.

Mr A et Mme B vivent en concubinage. Ils font construire un bien avec l'héritage de sa première femme décédée. Mr A et Mme B se sont mariés. Mr A a vendu ce bien (qui fait apparaître une récompense de 257 000 ,00 ?) et ils ont acheté ensemble une maison qu'ils ont revendu puis acheté un appartement en co-propriété (Estimé à 190 000 ? à ce jour). Mr A est décédé et, par testament, il prive son épouse de ses droits en pleine propriété (un quart). En revanche, il lui lègue en usufruit l'universalité des biens meubles et immeubles qui compose sa succession (ce qui annule une donation entre époux consentie antérieurement)

Donc Mme B conjointe survivante 100% usufruit. Pas d'enfants en commun

C, D, E, F et G (5 enfants nés du premier mariage de Mr A) 1/5 chacun en nue-propriété.

Mme B occupe cet appartement qui a des charges de copropriété. Des travaux ont été votés (quote- part 4 000,00 ? sur 2025) et doivent être payés. D'autres travaux plus importants vont être faits avec proposition d'emprunt sur 10 à 20 ans pour étaler la somme (ou bien payer comptant 22 000.00 ? ce que Mme A ne peut se permettre n'ayant que sa retraite pour subvenir à ses besoins et que très peu de placement)

Mes questions :

- Qui doit payer les travaux votés ?
- Qui doit payer les travaux à venir ?
- Le syndic adresse à Mme B des charges annuelles dont une quote- part pour le locatif (chauffage, eau, électricité). Quelle part de ces charges est-elle en droit de réclamer à C, D, E, F et G ?
- Qui doit payer les impôts fonciers ?
- Si les héritiers refusent de payer ce qu'ils ont l'obligation de payer, quel recours pour Mme B ?

Merci pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Les travaux sont à payer par l'usufruitière, Madame A, sauf si les travaux sont de "grosses réparations" telles que définies par le Code civil. Dans ce cas c'est à payer par les nus-propiétaires, au prorata de leurs parts.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505[/url]

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.

En copropriété la plupart des travaux reviennent donc à l'usufruitier, sauf si l'immeuble a subi de gros dégâts.

Si des travaux ont été votés avant le décès, veuillez le préciser. Il faudra dans ce cas appliquer l'article 612 du Code civil.

Le syndic adresse à Mme B des charges annuelles dont une quote- part pour le locatif (chauffage, eau, électricité). Quelle part de ces charges est-elle en droit de réclamer à C, D, E, F et G ?

Rien du tout, toutes les charges à payer par l'usufruitier (qui peut se faire rembourser les charges locatives par son locataire s'il a mis le bien en location).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429522]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429522[/url]

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions

et autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits.

Il est à noter que le règlement de copropriété peut prévoir une solidarité pour les charges entre nu-proprétaires et usufruitier. Dans ce cas si un nu-proprétaire avance la somme pour le compte de l'usufruitier (ou vice-versa) il peut demander un remboursement.

Qui doit payer les impôts fonciers ?

L'usufruitière, au titre de l'article 608 du Code civil cité ci-dessus et détaillé par le Bofip :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3952-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TFB-10-20-20-20190110]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3952-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TFB-10-20-20-20190110[/url]

Si les héritiers refusent de payer ce qu'ils ont l'obligation de payer, quel recours pour Mme B ?

Si Madame B est obligée d'avancer une somme en raison d'une solidarité avec les nus-proprétaires pour une dette, elle peut réclamer son remboursement, au besoin en justice.

Mais il est probable que la plupart des travaux votés soient à la charge de Madame B.

Cependant la répartition des charges a pu être modifiée par le testament ou une convention entre les parties (nus-proprétaires et usufruitiers). Si le testament dit quelque chose à ce sujet il faudrait le préciser.

Par Alexis 53160

Bonjour,

Merci de toutes ces précisions.

J'ai quand même une question qui reste en suspend. Des gros travaux (rénovation énergétique de l'immeuble: Coût 1,6 M d'?) Mme B a 88 ans et on lui proposera un emprunt sur 20 ans pour payer les travaux. Que se passera t-il au décès de Mme B? Est-ce l'indivision qui va reprendre le crédit ou les enfants de Mme B? Je précise que les héritiers de Mme B vont refuser la succession, l'ensemble des biens reviendra aux 5 enfants de Mr A (à cause de la récompense)
Je vous souhaite de passer de bonnes fêtes de fin d'année et de prendre grand soin de vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le crédit serait-il souscrit par les copropriétaires ou par le syndicat ?

Il fera partie du passif de la succession et sera transmis comme tel.

Par isernon

bonjour,

le passif de la succession est à la charge des héritiers du défunt, cela ne concerne pas les indivisaires. lorsqu'un héritier refuse une succession, c'est l'héritier suivant prévu par le code civil qui devient héritier.

un usufruitier ne peut pas contraindre un nu-proprétaire à faire des travaux dans le bien concerné.

salutations

Par Alexis 53160

Bonjour,

Merci pour ces précisions. Concernant le prêt, ce serait un prêt collectif, ce qui, je pense, ne change rien à vos réponses.

Passez de bonnes fêtes de fin d'année