



[made in  
eJuris.be  
news]

Les fiches de jurisprudence d'eJuris.be : Immobilier – Fiscalité – Urbanisme - Copropriété – Construction

## Lettre de Jurisprudence (2011 Janvier/2)



### Echos des tribunaux

#### ➤ Droit de la copropriété – Propos « Usufruit et nu-proprétaire- Répartition des charges »

L'usufruitier détient le bien d'autrui, et la loi lui impose deux obligations :

- l'une de jouir du bien en bon père de famille,
- la seconde est de respecter la destination de la chose.

Si le nu-proprétaire a une action à l'encontre de l'usufruitier lorsque celui-ci laisse se détériorer le bien, par contre l'usufruitier n'a aucune action à l'encontre du nu-proprétaire, notamment pour le contraindre à effectuer les grosses réparations au sens de l'article 606 C. civil. Toutefois, quelques décisions isolées ont reconnu le droit de l'usufruitier de récupérer le coût des grosses réparations qu'il avait acquittées à l'encontre du nu-proprétaire. Dans une décision du 5 novembre 1990 du tribunal de 1ère Instance de Nivelles, un usufruitier avait obtenu le droit d'être remboursé du coût de grosses réparations qu'il avait été contraint de verser au syndic de copropriété (Voir également un arrêt de la Cour de Bruxelles du 15 novembre 1994).

Dans le cadre d'une copropriété, la situation est différente. Ainsi, même en l'absence d'une clause de solidarité, l'association des copropriétaires en sa qualité de tiers, a la possibilité de contraindre le nu-proprétaire d'assumer les charges de grosses réparations conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil (ex. grosses réparations aux toitures).

La Cour de cassation dans un arrêt du 22 janvier 1970 a d'ailleurs admis ce principe en matière de copropriété, en estimant que tout tiers aux rapports entre usufruitiers et nu-proprétaire, peut parfaitement contraindre le nu-proprétaire à payer les grosses réparations.

Rappelons, que sauf si les statuts prévoient l'existence d'une solidarité, il n'y a pas de solidarité entre le nu-proprétaire et l'usufruitier pour le paiement des charges de copropriété. Mais, dès que le syndic a connaissance de l'existence d'un démembrement d'un lot, il a l'obligation de ventiler les charges entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, s'il y a bien entendu matière à effectuer cette ventilation. Il ne s'agit pas d'une obligation conjointe et la copropriété n'aura de recours à l'encontre du nu-proprétaire que s'il s'agit de grosses réparations. Il faut toutefois examiner si une convention ne règle pas cette répartition des charges. Les nouvelles dispositions sur le droit de la copropriété, notamment l'article 577-11, §3 prévoit qu'« en cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le **notaire instrumentant informe** le syndic de la date de passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées ».

A défaut de convention contraire, la nature même des charges de la copropriété détermine à qui celles-ci doivent être réclamées, à savoir soit à l'usufruitier s'il s'agit des réparations d'entretien visées à l'article 605 du Code civil, soit au nu-proprétaire, s'il s'agit de grosses réparations conformément aux dispositions des articles 605 in fine et 606 du Code civil. Il faut bien reconnaître que les charges de la copropriété seront le plus souvent dues par l'usufruitier.

En dehors de toute solidarité statutaire, une **répartition forfaitaire** entre l'usufruitier et le nu-proprétaire ne semble pas être en conformité avec les principes de l'arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 1970, qui autorise l'association à recouvrer les charges vis-à-vis du nu-proprétaire que **si seulement si**, il s'agisse de grosses réparations conformément aux dispositions des articles 605 in fine et 606 du Code civil.

Certaines décisions essaient de considérer que les charges du lot sont une dette commune de ses différents titulaires. Cela permet à la copropriété de se dispenser de ventiler, et de réclamer ainsi à chacun la moitié de la dette globale sur base du principe de l'obligation conjointe (Voir civil Brux. 29 avril 2010-).

## Lettre de Jurisprudence (2011 Janvier/2)

- **Contributions aux charges du nu-propétaire et de l'usufruitier** : Le litige a trait à la répartition des charges de copropriété, non contestées en tant que telles, compte tenu du démembrement de la propriété de l'appartement auquel ces charges se rapportent. Il convient d'examiner comment les répartir entre les usufruitiers et nu-propriétaires. Le tribunal avait rouvert les débats aux fins d'entendre les parties conclure sur la nature de l'obligation dont l'ACP réclame l'exécution aux appelants et le cas échéant, sur son caractère indivisible ou non. Le tribunal constate que dès lors, ni la loi ni les statuts ne permettent de dissocier les droits de créance litigieux, le nu-propriétaire et l'usufruitier doivent être tenus conjointement à la dette, de telle sorte que l'association des copropriétaires est fondée à leur réclamer la moitié de la somme, à charge pour les titulaires de droit réel ainsi démembre de procéder ensuite à la répartition des charges entre eux, en fonction des règles légales et conventionnelles qui leur seraient applicables (Ce jugement fait suite à celui du 12 mars 2009 du tribunal de première instance de bruxelles ordonnant la réouverture des débats) (RCDI 2010/4, p. 44). **Tribunal de 1ère instance de Bruxelles (75ème ch.)**, [Jugement du 29 avril 2010 \(560\)](#)

- **Répartition des charges entre l'usufruitier et le nupropriétaire** : Le juge est amené à déterminer qui de l'usufruitier ou du nu-propriétaire est débiteur des charges de la copropriété. Depuis des années, une partie des charges de copropriété n'est plus payée, chacune des défenderesses refusant d'en assumer le paiement. Elles se fondent l'une et l'autre sur l'acte de copropriété. La demanderesse, l'association ds copropriétaires, estime quant à elle qu'il n'appartient pas au syndic de ventiler les charges entre le nu-propriétaire et l'usufruitier en cas de contestation de ces derniers à cet égard mais qu'elle est en droit de réclamer conjointement et solidairement aux deux défenderesses la quote-part dans ces charges communes. Elle n'a pas à ventiler les charges communes entre nu-propriétaire et usufruitier. Le juge relève que la solidarité est soit légale, soit conventionnelle, et que pour les lots grevés d'usufruit, il n'y a pas de solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier pour le paiement des charges de copropriété. Dès qu'il a connaissance du démembrement, le syndic a l'obligation de ventiler les charges, sauf si les statuts prévoient l'existence de cette solidarité. Il est constant que l'usufruitière devra payer toutes les charges de l'usufruit. Ce sont toutes les charges annuelles ou du moins périodiques, les dépenses régulières et prévisibles qui frappent le bien telles que les frais d'entretien, les impôts, le précompte immobilier, les taxes de voirie, les primes d'assurances, Il s'agit des charges qui sont prélevées sur les revenus et non sur le capital (D. CLAEYS, Usufruit et nu-propriété: principes et actualités, Kluwer, p.267). Compte tenu des dispositions particulières convenues dans l'acte de vente, tous les frais liés à l'acquisition des parties communes incombent au vendeur (devenu usufruitier) si ces dépenses ont été décidées par l'assemblée générale ou nées avant que la cession ait date certaine et que le paiement soit exigible avant cette date. Il incombe dès lors au nu-propriétaire de supporter les dépenses et frais liés à l'acquisition des parties communes, devenus exigibles après la cession (RCDI 2010/4, p.37). **Justice de paix de Bruxelles**, [Jugement du 31 mars 2010 \(559\)](#)