

## USUFRUIT – NUE-PROPRIETE : UN CASSE-TETE POUR LES SYNDICS

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES  
PR6279-20110310-0755-article

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI  
([www.snp-charleroi.be](http://www.snp-charleroi.be))

PHOTO

### Position du problème :

Monsieur DUPONT possède un appartement en pleine propriété à concurrence de la moitié et un droit d'usufruit sur l'autre moitié.

Sa fille, avec laquelle il est en désaccord, venant aux droits de sa mère, possède un droit de nue-propriété sur une moitié.

Lorsque le syndic adresse son décompte des charges, il y a discussion entre eux.

Dans les charges réclamées, il y a une quote-part dans le coût de grosses réparations portant sur les façades et les terrasses et il y a des coûts portant sur les réparations d'entretien et sur les frais liés à l'entretien des communs.

Chacun s'obstinant à considérer que c'est « l'autre » qui doit payer, la dette n'étant pas acquittée, le syndic se voit contraint d'agir en recouvrement.

Contre qui ?

### Rappel des principes de base :

- ▶ Sur base de l'article 605 du Code Civil :

*« L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation ou d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas, l'usufruitier en est aussi tenu ».*

- ▶ Selon l'article 606 du Code Civil :

*« 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 ».*

Il est évident que le texte de l'article 606, qui date du Code Napoléon, est susceptible de certaines interprétations, ce qui laisse au magistrat, appelé à connaître du différend, un large pouvoir d'interprétation.

- ▶ Certains auteurs (DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome VI, n° 348, page 292, repris par Martine WAHL (revue Immobilier n° 15-22/8/2003)) insistent, au vu des dispositions légales, sur le caractère limité de l'obligation du nu-propiétaire qui doit seulement délivrer le bien dans l'état où il se trouve sans être tenu de délivrer le bien en bon état de réparation de toute espèce à l'inverse du bailleur.

Mais il est toutefois relevé par ces auteurs que, lorsqu'un tiers (un tiers à leur relation d'usufruit - nue-propiété) est demandeur, l'intervention du tiers peut alors justifier que le Tribunal saisi se penche sur les obligations de chacun.

Tel est le cas lorsqu'il y a réclamation du syndic représentant l'Association des Copropriétaires.

## **Casse-tête pour les syndics :**

Si l'on veut établir une corrélation entre la relation, d'une part, usufruitier - nu-propiétaire et, d'autre part, locataire - bailleur, il sera relevé que, dans le cadre de cette seconde relation, il existe un texte légal qui impose au bailleur, à charge de son locataire, une obligation précise.

L'article 1728 ter du Code Civil prévoit le cas d'immeubles à appartements multiples et l'obligation à charge du bailleur de faire parvenir au preneur un relevé des frais et charges. Est également prévue la possibilité, pour le preneur, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion de la copropriété.

Certes, le syndic, à la demande du bailleur, peut établir la répartition mais il sera prudent, dans le chef du syndic, de bien stipuler que ce devoir nouveau ne rentre pas dans les frais de copropriété à supporter par l'ensemble des copropriétaires.

Il constitue en effet un travail qui, selon un barème à convenir, ne peut être alors effectué qu'au profit d'une partie à charge de cette partie.

La mission du syndic telle que définie par la loi sur la copropriété n'inclut pas une telle prestation.

Le syndic doit donc, pour ce faire, être nanti d'un mandat spécial qui, en aucun cas, ne peut évidemment être en opposition avec le mandat tel que décrit par le législateur.

—

Revenons-en à la relation nu-propiétaire – usufruitier ; **il n'y a rien de prévu** dans les textes dans le cas d'immeubles en copropriété, en ce qui concerne les charges.

Qui va procéder à la ventilation ?

Le syndic n'a pas cette obligation légale, « même s'il a l'obligation de mettre à disposition des parties toutes les indications nécessaires leur permettant de déterminer si les charges sont des réparations d'entretien ou de grosses réparations » (J.P. MOLENBEEK-SAINT-JEAN, 12/2/2008, R.C.D.I. 2008/3, page 24).

Relevons d'ailleurs que ce calcul de ventilation est déjà complexe si l'on retient les définitions des articles 605 et 606 du Code Civil ; il pourrait l'être encore davantage si, en vertu des dispositions contractuelles, nue-propiété et usufruitier ont convenu de certains points quant aux travaux à réaliser.

Mais le problème se présente surtout lorsque, en cas de non-paiement (voir exemple repris supra), le syndic doit agir judiciairement.

Il n'y a pas de solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier.

Ainsi, ne pouvant réclamer au nu-propiétaire et à l'usufruitier que ce que chacun doit selon la loi, il est bien forcé de tenter... une ventilation.

Si le syndic veut que celle-ci prenne aussi en compte l'acte existant entre nu-propiétaire et usufruitier, il devrait encore se procurer l'acte lui-même et faire les démarches à la Conservation des Hypothèques où il est transcrit...

Toutefois cela n'apparaît pas naturellement rentrer dans sa mission puisque le temps consacré au travail de recherche pour la ventilation est lié à une situation particulière dans une partie privative et les autres copropriétaires ne devraient dès lors pas subir le coût de ces prestations complémentaires.

### **Solution pratique retenue par le Tribunal de Première Instance de BRUXELLES :**

Le Tribunal de Première Instance de BRUXELLES (75<sup>ème</sup> chambre), le 29/4/2010 (Revue Copropriété et droit immobilier 2010/4, page 43) a choisi une voie pratique et qui, si cette voie est retenue par la jurisprudence, pourrait alléger le travail des syndics.

La motivation du Tribunal, après avoir rappelé un arrêt de la Cour de Cassation du 4/12/2009, peut être résumée comme suit :

*« Le Tribunal constate que tant la loi que les statuts de la copropriété ici en cause concernent le propriétaire du bien.*

*Or, en l'espèce, la propriété sur ledit bien est démembrée.*

*Il faut considérer que la notion de propriété, telle que contenue dans la loi et dans les statuts de la copropriété, vise tant le nu-propriétaire que l'usufruitier, dès le moment où le droit de propriété dans son ensemble n'est reconstitué que par la réunion des droits réels issus du démembrement de ladite propriété.*

*Il s'en suit que, dès lors que ni la loi, ni les statuts ne permettant de dissocier les droits de créance litigieux, le nu-propriétaire et l'usufruitier doivent être tenus **conjointement** (c'est nous qui soulignons) à la dette, de telle sorte que l'Association des Copropriétaires est fondée à leur réclamer, à chacun, la moitié de la somme qu'elle réclame... à charge pour le titulaire du droit réel ainsi démembré de procéder ensuite à la répartition des charges entre eux, en fonction des règles (légales, conventionnelles,...) qui leur seraient applicables ».*

Voilà un enseignement qui ne pourra que réjouir les syndics constamment confrontés à cette problématique même si certains juristes ne manqueront pas de le critiquer.

## **Suggestion :**

A l'heure où bon nombre de copropriétés, appelées obligatoirement à mettre en concordance avec la loi nouvelle le règlement d'ordre intérieur et éventuellement leurs statuts, devront se repencher sur certaines clauses de ceux-ci, ne pourrait-il pas alors être envisagé que soit **expressément prévu**, pour éviter toute difficulté d'interprétation ultérieure, le principe d'une solidarité de la dette du nu-propriétaire et de l'usufruitier à l'égard de la copropriété ?

La solidarité devenant contractuelle et celle-ci n'apparaissant nullement être contraire à une règle d'ordre public, serait ainsi simplifié le rôle du syndic et pourrait aussi être allégé le passif de certaines copropriétés parfois confrontées à des retards de paiement consécutifs à de tels litiges.

Nous ne pouvons qu'inciter les copropriétés à mettre ce point à l'ordre du jour pour éventuelle modification ultérieure des statuts.