



## Répartition des charges entre usufruitier et nu-propiétaire occupant le bien

Par **CRE**, le **02/08/2023** à **16:59**

Nous avons consenti une donation-partage au profit de nos 3 enfants.

L'un d'eux a bénéficié d'une maison dont nous avons conservé l'usufruit.

L'acte prévoit que l'usufruitier doit veiller à la conservation de l'immeuble, l'assurer à la valeur de reconstruction, régler les impôts, contributions et charges de toute nature, effectuer les réparations d'entretien. Le nu-propiétaire doit effectuer les grosses réparations.

Depuis peu, notre fils habite ce bien. Cela change-t-il la répartition des charges ?

Par **Visiteur**, le **02/08/2023** à **18:01**

Bonjour,

Dans quel cadre y habite-t-il ? un bail ? un commodat ? Méfiez vous car le fisc pourrait y voir une donation déguisée...

A priori sans convention supplémentaire, la répartition des charges restent les mêmes. Mais il doit payer ses charges comme un locataire.

Par **CRE**, le **02/08/2023** à **18:50**

Merci de votre réponse.

Aucun bail ou contrat d'aucune sorte n'a été établi.

Lors de la donation-partage, nous avons conservé l'usufruit uniquement pour empêcher une aliénation du bien sans notre consentement car notre fils était alors instable.

Nous n'avons jamais occupé le bien. Il était vacant lorsque nous avons proposé à notre fils de l'habiter, ce qui nous a paru naturel puisqu'il en est le nu-propiétaire et désormais l'occupant,

à titre gratuit.

Il ne s'agit pas d'un commodat, même verbal, puisque nous ne sommes pas propriétaires mais usufruitiers.

Nous pensons renoncer prochainement à l'usufruit de ce bien afin de n'en plus supporter les charges. En attendant, nous nous posons la question de leur répartition.

Par **Visiteur**, le **02/08/2023** à **20:04**

Les charges se répartissent selon les articles du code civil 605 et 606.

Mais méfiez vous : ayant gardé l'usufruit, mais en fait c'est votre fils qui y habite... Il faudrait que le fisc ne regarde pas trop près...

Et après votre abandon d'usufruit, votre fils devrait verser une indemnité d'occupation à ses autres frères.

Par **Marck.ESP**, le **03/08/2023** à **08:50**

Bonjour

En plus des charges, dans le cas où un parent usufruitier laisse le bien à disposition du nu-propriétaire, il est important de noter que l'usufruitier a l'obligation d'assurer la conservation du bien, c'est-à-dire de l'entretenir.

Il peut être judicieux de consulter un avocat ou un notaire pour s'assurer que l'arrangement respecte les règles juridiques et fiscales.