



Ré installer électricité des communs

Par **La Préférée**, le **27/11/2019** à **03:34**

Bonjour,

Nous sommes syndic bénévole de 3 logements. Pour 1 logement il y a une personne en usufruit (qui habite en principal) et une nue-propriétaire (indivision des 4 enfants). Qui des 2 doit prendre en charge la réinstallation de l'électricité des communs ? Usufruit ou nu-propriétaires ? Il y a désaccord entre... les travaux seront faits par nous mêmes (pour alléger les frais). Lors de la dernière AG nous (les 2 autres logements) on a voté POUR. L'usufruit n'a pas de vote, la nue-propriété CONTRE.

Merci de m'aider.

Par **Tisuisse**, le **27/11/2019** à **09:34**

Bonjour,

La mise aux norme d'une installation électrique ou l'installation dans une partie commune qui, auparavant, en était dépourvue, se fait, non au nombre de personnes présentes mais aux tantièmes des copropriétaires. Les nu-propriétaires ne représentent pas la majorité, ils doivent donc se soumettre à la décision majoritaire de l'assemblée générale. Une telle installation est aux frais des copropriétaires, l'usufruitier n'a pas son mot à dire ni à participer à ce coût.

Un conseil, faites faire cette installation par un professionnel car elle devra être branchée sur un compteur spécifique au nom de la copropriété, chaque copropriétaire devant avoir un compteur à son nom ou au nom de son locataire.

Par **janus2fr**, le **27/11/2019** à **09:35**

[quote]

Qui des 2 doit prendre en charge la réinstallation de l'électricité des communs ?

[/quote]

Bonjour,

D'après les articles 605 et 606 du code civil, c'est à l'usufruitier de payer pour ces travaux qui

ne sont pas des grosses réparations.

[quote]

Article 605

Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

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 réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Article 606

Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

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.

[/quote]

Par **janus2fr**, le **27/11/2019** à **09:37**

[quote]

l'usufruitier n'a pas son mot à dire ni à participer à ce coût.

[/quote]

Bonjour Tisuisse,

C'est bien à l'usufruitier de payer pour ces travaux qui sont, au sens de 606CC des travaux d'entretien...

Par **youris**, le **27/11/2019** à **10:51**

bonjour,

certaines règlements de copropriété peuvent prévoir, *en cas de démembrement de la propriété d'un lot, une solidarité entre nus-proprétaires et usufruitiers pour le paiement des charges afférentes au dit lot.*

les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux A.G. par l'un d'eux ou un mandataire commun.

jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire.

salutations

Par **janus2fr**, le **27/11/2019** à **11:15**

[quote]

certaines règlements de copropriété peuvent prévoir, *en cas de démembrement de la propriété d'un lot, une solidarité entre nus-proprétaires et usufruitiers pour le paiement des charges afférentes au dit lot.*

[/quote]

Bonjour youris,

C'est effectivement possible au niveau de la copropriété. Il n'empêche qu'ensuite, c'est le code civil qui s'appliquera entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Si le nu-propiétaire est appelé en solidarité au paiement envers la copropriété, il pourra en demander remboursement auprès de l'usufruitier.