Image not found or type unknown

travaux d' entretien ou gros travaux?

Par **jac1980**, le **14/03/2013** à **09:58**

Bonjour
Hoodia n' a pas répondu clairement à ma question du paiement de la réfection des terrasses des 7è et 6è étages de la copropriété qui compte 8 étages? Comme je suis nu propriétaire je ne sais à qui incombe ce paiement : à l' usufruitier ou à moi , nu- propriétaire ? est ce que ce sont des travaux d' entretien ou de gros travaux car l' article 605 du code civil stipule que seuls les gros travaux : toiture et fondations sont à la charge du nu propriétaire ?
Merci de me répondre
J Mélia

Par **DefendezVous**, le **15/03/2013** à **00:07**

Bonjour,
Les travaux dont vous faîtes mentions sont ceux relatifs à la "réfection de terrasses".

Si votre expression est correcte, force est de constater que le terme réfection est synonyme de réparation.

Ainsi votre question est celle de savoir si la réparation des terrasses constitue une grosse réparation au sens de l'article 606 du code civil.

Le législateur a limité la liste des grosses réparations que doit supporter le nu-propriétaire, à savoir:
— les gros murs et voûtes ;
— le rétablissement des poutres ;
— les couvertures entières ;
— les murs de soutènement et de clôture.

L'appréciation du caractère des réparations des éléments ci-dessus mentionnés relève de l'appréciation des juges. Autrement dit c'est le juge qui dira si la réparation est une "grosse réparation " ou pas.

la Cour d'appel de Paris considère que les grosses réparations sont celles qui sont « nécessaires à la conservation de l'immeuble ». Le fait que les dépenses soient très importantes est sans rapport avec la définition des grosses réparations.

Elle considère par exemple que les travaux d'étanchéité des terrasses ne constituent pas de grosses réparations.

Naturellement vous imaginez bien que ni les juges ni les avocats sont des expert en construction immobilière. C'est la raison pour laquelle une expertise est souvent commandée pour déterminer si des travaux sont nécessaires à la conservation d'un immeuble et entrent ainsi dans la catégorie des grosses réparations.

En somme il n'est pas possible de répondre à votre question par oui ou par non dans la mesure où :
1- vous ne précisez pas le type de travaux envisagés,
2- nous ne connaissons pas la configuration de votre immeuble,
3 nous ne sommes pas des experts en construction immobilière.

En tout état cause, sachez qu'en cas de litige avec l'usufruitier une expertise sera commandée.

Bien à vous,
Avocat Anonyme.

Par **HOODIA**, le **15/03/2013** à **07:18**

Une réfection de l'étancheité d'une terrasse est inscontestablement un trés gros travail ,car une entreprise ne peut donner une garantie en plaç&nt des "rustines" sur un travail qui peut dater des années 70, et nécessaire à la conservation de l'immeuble...
La réfection d'une terrasse en entier dépasse pour un immmeuble le prix d'un trés bon ravalement !
Suite à donation,en tant qu' usufruitier ,je régle la note .

Par **DefendezVous**, le **15/03/2013** à **10:16**

Malheureusement les juges de la Cour d'appel de paris ne considèrent pas que la réfection de l'étanchéité d'une terrasse sont "incontestablement de gros travaux" relevant de l'article 606, c'est-à-dire de grosses réparation.

Les juridictions ont aussi affirmé que le ravalement des façades ne relevait pas non plus des grosses réparations.

D'ailleurs, pour les juges le coût des travaux, même exorbitant, n'a aucune influence sur la qualification de grosse réparation.

C'est bien la raison pour laquelle l'usufruitier "paye la note" en cas de réfection de l'étanchéité de la terrasse ou de ravalement des façades.

Bien à vous,
Avocat Anonyme

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés