

## statut de l'usufruitier .

Par **bandi06b**, le **03/07/2008** à **09:10**

bonjour a tous et merci ..

ma soeur et moi meme étant nu propriétaire d'un studio , mon beau pere et l'usufruitier et nous somme faché avec lui .

Le syndic nous demande a tous 3 de nomer un mandataire commun pour représenter équitablement cette indivision lors des AG conformément a l'art 60 du règlement de copropriété qui stipule : que dans ce cas les co/propriétaires doivent nomer un mandataire commun pour les représenter .

Juridiquement et au regard du code civil , l'usufruitier est il considéré comme un co/propriétaire ou non car dans le 2eme cas je n'aurais pas besoin de son accord pour nomer ce mandataire .  
merci !!!

Par **amphi-bien**, le **03/07/2008** à **11:46**

alors :

- [b:1ajtz00m]il ne peut pas avoir d'indivision [/b:1ajtz00m]etre nu prop /usufruitier puisque ce sont des droits de nature différente,or l'indivison suppose des droits identiques .  
Mais la n'est pas la question.

Votre question porte sur l'existence [b:1ajtz00m]d'une copropriété entre le nu prop et l'usufruitier[/b:1ajtz00m], dans le cadre du syndic d'une copropriété ou un lotissement..(MX , Mme Y ,votre appartement...) :

[b:1ajtz00m]IL n'ya pas de copropriété [/b:1ajtz00m]puisque'il s'agit d'une propriété démembré (usufruit/nu prop )

Bref ,si on entend votre clause strictement pas de problème; il n'y a pas de copropriété [b:1ajtz00m]

MAIS[/b:1ajtz00m]- l'usufruitier peut faire tous les actes qu'il veut sauf de disposer de la chose (sauf à en altérer la substance etc....) , qui relève de la prérogative du nu propriétaire.

En conséquence, j'aurais tendance à dire que c'est l'usufruitier seul qui peut assister au syndic... sauf s'il est question d'une disposition de l'immeuble .... mais sur ce dernier point je suis absolument PAS certain ..(pour le reste si)

Par **bandi06b**, le **03/07/2008** à **13:56**

ok merci mais :

si je nome mon beau pere aurais-je un droit de regard sur ce qu'il votera en mon noms ( document , cahiers des charges) je parle des choses régis par les art 605/606 "charges imputées aux nu proprio" ?

si probleme comment et quand peut on dénoncer ce mandataire?

merci encore

Par **Camille**, le **03/07/2008** à **15:54**

Bonjour,

Hep là, hep là ! Il y a bel et bien indivision ! Entre bandi06b et sa soeur en tant que nus-propriétaires tous les deux. Et il y a, d'autre part, nue-propriété et usufruit.

Et il y a bien "copropriété", c'est-à-dire celle de l'immeuble complet dans lequel est situé le studio.

Donc, un studio = un représentant à l'assemblée générale des copropriétaires. Or ce studio a deux nus-propriétaires et un usufruitier.

En fait, le problème serait le même s'il n'y avait qu'un nu-propriétaire et un usufruitier ou deux propriétaires indivis.

Dans tous ces cas, un seul représentant aux AG.

La loi est claire (loi du 10 juillet 1965) :

Trois solutions :

- C'est le règlement de copropriété qui fixe les règles (donc dans le cadre d'un usufruit, pas dans le cadre de propriétaires indivis).
- Dans le silence du règlement de copropriété, ce sont les intéressés qui doivent faire le choix.
- S'ils n'y arrivent pas, le syndic doit faire désigner un "mandataire judiciaire" par le président du TGI.

A priori, pas de "droit de regard" officiel pour celui ou ceux qui ne représentent pas.

Par **jeeecy**, le **03/07/2008** à **16:03**

et moi je suis d'accord avec Camille...

Par **bandi06b**, le **03/07/2008** à **16:30**

ok ben merci a tous pour votre aide !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!  
il vaut mieux 1 qui sait que 10 (comme moi) qui cherchent

@+