



Je suis usufruitier d'une part de propriété par étages. Quels sont mes droits à l'égard de la communauté des copropriétaires ?

Il faut rappeler que l'usufruit est une servitude qui confère à son bénéficiaire (en général le conjoint survivant) un droit de jouissance complet sur une chose. Le droit de propriété est partagé avec le nu-propiétaire qui ne peut pas profiter de la chose en question.

L'usufruitier assume l'entretien de la chose, les impôts, les primes d'assurance et les intérêts des dettes hypothécaires. Le nu-propiétaire doit par contre prendre en charge les grosses réparations et reste débiteur de la dette hypothécaire.

Au vu de cette division du droit de propriété, le Code civil a prévu une disposition spécifique concernant l'exercice du droit de vote dans la propriété par étages.

De manière générale, l'article 712 o stipule que lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun (ou copropriétaires) d'un étage, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant.

Le même article dit également que le (nu)copropriétaire et l'usufruitier s'entendent sur l'exercice du droit de vote. A défaut d'entente, l'usufruitier vote sur toutes les questions d'administration, exception faite des travaux de construction qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité.

Cela signifie que si le (nu)copropriétaire d'étage et l'usufruitier ne se mettent pas d'accord, il y'a une répartition en fonction des sujets de vote !

Cette répartition correspond au partage des compétences entre usufruitier et (nu)propriétaire.

Si cela s'explique aisément en théorie, cela n'est pas commode pour l'administrateur qui doit gérer l'assemblée des propriétaires d'étages!

Pour prendre connaissance des règles élémentaires en matière de propriété par étages, vous pouvez vous procurer le guide édité par la Chambre immobilière neuchâteloise (☎ 032/729.99.90 ou www.cininfo.ch).