



Location bien indivision

Par christophe06

Bonjour,

Suite au décès de nos parents, nous sommes 6 indivis à part égale.
4 indivi souhaitent conserver la maison quelques années et aimeraient la louer pour l'entretien du bien.

Les 2 autres ne souhaite pas louer la maison mais ne souhaite pas non plus participer au frais d'entretien en vu de la vendre dans 2/3 ans.

Pouvons nous louer la maison sans leur accord pour l'entretien de celle ci et mettre les sommes restantes sur un compte indivi pour tous ?.

Merci de votre retour

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous conclu une convention d'indivision ? Si vous ne voulez pas vendre tout de suite, c'est une précaution utile, sinon vous allez vous étrepez pour chaque ampoule à changer et le bien va se dégrader.

Attention aux fausses bonnes idées, parfois la location dégrade un bien et ne rapporte rien d'autre que des ennuis. Aucun d'entre vous ne souhaiterait y habiter ?

Et pour compléter le tableau, ne pensez pas que la mise en vente sera rapide si des litiges surviennent il faudra une looongue procédure.

Dans votre situation le rachat de parts par les uns et/ou les autres, ou même la vente à un tiers dès à présent semble plus raisonnable.

Ici les articles du code civil qui vous intéressent :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Notamment :

Article 815-2

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.

A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coindivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Par LaChaumerande

Bonjour

Avis non juridique, je plussoie amplement yapasdequoi.

Si dès le départ vous n'êtes pas d'accord sur le devenir à court ou moyen terme de ce bien, vous êtes mal partis.

Le plus simple est de vendre tout de suite et libre de toute occupation, c'est plus contraignant de vendre un bien loué.

De plus, si vous louez, la location divisée par 6 ne devrait pas rapporter une fortune à chacun.

Attention aux fausses bonnes idées, parfois la location dégrade un bien et ne rapporte rien d'autre que des ennuis. Tout à fait. Et même si ce n'est pas la location qui dégrade, pour peu que le bien soit plus ou moins vétuste, il nécessitera des frais d'entretien et/ou de réparation qui nécessiteront l'accord de tous puisque compte indivis...

Enfin, être propriétaire bailleur, ça ne s'improvise pas, la législation est compliquée.

PS : après vingt ans d'une indivision (à 2 puis à 4, hasard de successions) qui a très bien fonctionné, nous vendons, parce que ça a eu payé, mais ça paye plus... Nous avons un compte joint et non pas indivis.

Par christophe06

Merci de vos retour et d'avoir répondu.

Toutefois il me semble qu'il manque une réponse concernant le DROIT à la location pouvons nous louer sans l'accord des autres avec la majorité des indivis , quand je parle de location c'est du saisonnier.

La maison ne servirait que pour les vacances, après je suis d'accord avec vous à long terme c'est compliqué et cela le sera et la vente sera inéluctable.

Toutefois certains d'entre nous souhaiteraient en profiter encore un peu.

merci de votre réponse

cordialement,

Par Isadore

Bonjour,

A la majorité des titulaires des deux tiers des droits indivis, vous pouvez mettre le bien en location pour du saisonnier :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378[/url]

En revanche vous ne pouvez pas imposer le versement des sommes collectées sur un compte indivis, puisque l'ouverture d'un tel compte demande l'accord de tous. Vous ne pourrez ouvrir un compte qu'au nom de ceux qui accepteront, sans doute les quatre qui veulent louer. Je déconseille d'ailleurs cette solution si vous comptez "payer l'entretien" avec cet argent. Chaque opération devant être approuvée par tous les indivisaires, vous allez vous bloquer, sauf à avoir les quatre ou six signatures à chaque achat d'ampoule.

Trouvez une autre solution pour gérer les fonds, par exemple un compte-joint où chaque titulaire pourra puiser à sa guise, ou encore un compte personnel pour le "gestionnaire" qui se chargera d'administrer les fonds indivis.

Attention, si un récalcitrant occupe le bien au moment de la location, c'est l'indivision toute entière qui devra dédommager le locataire. Il faudra veiller à bien informer les deux récalcitrants des périodes de location pour qu'ils ne puissent pas "en toute bonne foi" s'organiser des vacances dans cette maison alors qu'elle est louée.

Par LaChaumerande

Oui, vous pouvez, vous avez la majorité des 2/3.

Je suppose que vous connaissez
[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/heritage-succession-indivision#:~:text=La%20majorit%C3%A9%20des%202%2F3%20ne%20signifie%20pas%20la%20majorit%C3%A9,%2C6%20%25%20de%20droits%20chacun.]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/heritage-succession-indivision#:~:text=La%20majorit%C3%A9%20des%202%2F3%20ne%20signifie%20pas%20la%20majorit%C3%A9,%2C6%20%25%20de%20droits%20chacun.[/url]

Édit : grillée par Isadore qui a fourni une bien meilleure réponse que la mienne.

Par christophe06

Merci pour votre retour

j'avais lu cette histoire de la majorité des 2/3 mais mais connaissant en droit ne me permettait pas d'être sur.
nous suivront votre conseil concernant le compte.

Notre but n'est pas de léser les 2 autre indivis et de partager le restant du même s'ils ne font aucun effort.

Merci encore de votre retour