



Maison en indivision et location

Par Gabyl

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison à la campagne en indivision avec 2 de mes soeurs et frères...

Les autres n'y viennent jamais et depuis le décès de mon dernier parent c'est moi qui m'occupe de tout, l'entretien, le jardin, les factures etc...

Bien sûr je ne l'habite pas, elle comporte 3 chambres et j'ai émis le souhait d'en mettre une en location pour les vacances de façon à éponger un peu les factures et frais d'entretien...mes frères et sœurs peuvent-ils s'y opposer svp? sachant que je suis propriétaire d'1/3 à l'égal des autres, merci.

Par kang74

Bonjour

Autant les charges que les revenus de ce bien sont à l'indivision.

Donc vous ne pouvez louer sans accord des autres indivisaires.

Et le loyer doit être partagé au prorata des parts de chacun.

Après vous pouvez faire une convention d'indivision, entre vous, pour régir les comptes de l'indivision de façon à ce que les revenus compensent les charges de l'indivision (travaux, taxe foncière).

Il faut que tout le monde soit d'accord.

Il faut que les charges soient considérées comme des charges d'indivision, car je ne comprends pas quelles factures il puisse y avoir.

La question se pose aussi de l'intérêt à garder un tel bien dont personne ne jouit au final et qui génère donc des frais.

A moins que chaque indivisaire en jouisse pendant les vacances...

Par Isadore

Bonjour,

La conclusion d'un tel bail requiert la majorité des deux tiers des droits indivis. L'accord des indivisaires concernés ne peut pas être tacite :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378[/url]

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation

normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux

Le bail ne serait pas opposable à votre fratrie, mais vous seriez quand même engagé envers le locataire (qui pourrait donc vous obliger à le dédommager ou le reloger à vos frais s'il est empêché de jouir du bien).

Les revenus que vous auriez tiré du bail devraient quand même être partagés avec les autres propriétaires.

Il vous suffira de convaincre une sœur ou un frère pour pouvoir faire de la location saisonnière.

Par Gabyl

Les factures sont des factures classiques d'EDF, d'eau, entretien, de foncier etc...

Personne n'en jouit...c'est vous qui le dites lol

Le décès de la personne qui l'habitait est récent...il y a donc un deuil attaché à cette endroit qui ne se fait pas en claquant des doigts quand on y a passé sa jeunesse...

D'autre part c'était notre dernier parent vivant et notre dernier lien géographique avec l'origine de notre famille

Aussi personnellement je suis bien contente d'y aller de temps en temps...je m'y vide la tête et m'y ressourçe...

Mais là n'est pas l'objet de ma question...

Par Gabyl

Merci Isadore.

Je comptais surtout la mettre en location d'une journée à quelques jours donc l'éventuel locataire ne serait pas empêché de grand chose...

En outre si ma fratrie participé aux charges il faut systématiquement en avancer l'argent...et ils mettent parfois un temps certain avant de rembourser...

Aussi, je fais l'entretien moi même et parfois le gros ?uvre

pour cette maison cela prends du temps et de l'énergie de reconstruire des murs par exemple, refaire des volets à neufs et repeindre toutes les façades...personne ne me paye pour cela, mais cela participera indéniablement à la valeur du bien s'il est vendu dans les années à venir...

Est ce qu'il y a une possibilité de faire valoir mon travail et de le comptabiliser dans les charges ou la valeur futur de la maison svp?

Parce qu'au bout d'un moment c'est trop facile, ce sont tjrs les mêmes qui s'occupent de tout, comme c'est aussi ceux là qui se sont occupés de la fin de vie de leurs parents sans compter...

Encore merci à vous.

Par Isadore

Bonjour,

Est ce qu'il y a une possibilité de faire valoir mon travail et de le comptabiliser dans les charges ou la valeur futur de la maison svp?

Si vous avez la preuve que vous faites ce travail ou si les autres le reconnaissent, oui. Vous pourrez avoir droit à une indemnité convenue amiablement ou fixée par décision de justice :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432449]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432449[/url]

L'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis est redevable des produits nets de sa gestion. Il a droit à la rémunération de son activité dans les conditions fixées à l'amiable ou, à défaut, par décision de justice.

La jurisprudence a une conception large de ce qu'est la "gestion" et l'étend aux travaux réalisés personnellement par un indivisaire, pour l'entretien ou l'amélioration :

[url=https://www.eff.fr/actualite/travaux-realises-indivisaire-indivis-dependences-amelioration_f1395adff-051a-48ca-861f-bd629e187940]https://www.eff.fr/actualite/travaux-realises-indivisaire-indivis-dependences-amelioration_f1395adff-051a-48ca-861f-bd629e187940[/url]

La rémunération est due en fonction du temps passé à "gérer" le bien, pas en fonction de la plus-value apportée.

En l'absence d'accord, il peut être difficile d'apporter des preuves.

Je comptais surtout la mettre en location d'une journée à quelques jours donc l'éventuel locataire ne serait pas empêché de grand chose...

Ce ne serait pas le seul risque d'une location sans la majorité des deux tiers (même si je comprends qu'il est peu probable que la famille débarque à l'improviste pendant la location). Si le locataire cause des dégradations ou un accident, vous en assumerez la responsabilité à l'égard des autres indivisaires.

En d'autres termes les "fruits", donc les loyers, seraient à partager entre tous, mais les éventuels frais (assurances) et autres dégâts liés à la location seraient pour vous. Et bien sûr il ne serait pas question de vous indemniser pour la gestion liée à ces locations. Vous auriez donc les risques, les tracas, le travail à votre seule charge mais l'obligation de partager en trois les revenus.