



Héritage appartement

Par moubamel

Bonjour ,

Suite au décès de ma mère , nous avons hérité mon frère et moi de son appartement .
Nous sommes tt les deux copropriétaires et le notaire en charge de la succession nous a remis un acte de transfert de propriété à chacun .

je ne réside pas dans la mm ville et j'ai appris lors de mon passage que l'appartement en question a été loué par mon frère sans m'en informer! la locataire m'a dit qu'elle avait signé un bail mais il n'y a pas ma signature dessus .

Est ce que ce bail est légal ? et qu'est ce que je peux faire légalement dans ce cas ?

MERCI.

Par Rambotte

Bonjour.

Vis-à-vis de la copropriété dans laquelle se situe l'appartement, vous êtes certes copropriétaires dans vos relations avec les autres copropriétaires des autres appartements, mais vis-à-vis de l'appartement dans vos relations avec votre frère, vous êtes coindivisaires : vous êtes en indivision sur l'appartement.

Est-ce que votre frère a bénéficié d'un testament le rendant propriétaire des 2/3 des droits indivis (par exemple avec un legs de la quotité disponible). Dans ce cas, il peut mettre seul en location le bien, mais les loyers sont quand même à partager au prorata des droits. Et surtout, il était tenu de vous en tenir informé.

S'il ne dispose pas de cette majorité des 2/3 des droits dans l'indivision, il n'a pas la faculté de mettre en location sans votre accord. Et bien sûr les loyers, revenus de l'indivision, sont à partager.

Article 815-3

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.

Par moubamel

Bonjour ,
Merci pour votre retour .

Ma mère n'a pas fait de testament.
la succession a été partagée en deux parts égales entre mon frère et moi .

qu'est ce que je peux faire juridiquement pour faire valoir mes droits face à cette situation d'abus ?

résilier le bail ? ou demander à l'amiable la moitié des loyers ?
Merci bien .

Par moubamel

PS: je lis que l'article en question prévoit en dernier que si je ne réclame rien ou que je ne m'oppose pas , c'est comme si je donnais mon consentement tacite.

est ce qu'il y a un délai pour réclamer ou s'opposer ?
Merci ,
Cordialement .

Par Rambotte

Si vous lisez bien ce dernier paragraphe, la conclusion ou le renouvellement des baux n'est pas concerné par le mandat tacite que vous auriez donné en ne vous manifestant pas.

Au minimum, vous pouvez exiger le partage des loyers reçus, si vous tolérez l'existence du bail.

Juridiquement, les loyers sont une recette de l'indivision. Chaque indivisaire peut demander sa part annuelle des bénéfices de gestion de l'indivision (car l'indivision a aussi des dépenses, telle la taxe foncière).

Si le principe du bail ne vous convient pas, je ne sais pas exactement quelle procédure engager. Le locataire de bonne foi n'est pas responsable de cette situation, de toute façon.

Par moubamel

ok, bonne nouvelle qu'il n'y ai pas de mandat tacite.
Je vous remercie pour vos orientations .
Bien cordialement .