



Accord entre indivisaires

Par ErickM

Bonjour,

Dans le cadre de la succession de ma mère, elle était propriétaire d'un logement. Mon frère et moi sommes ses deux seuls enfants. La succession n'a pas encore été déclenchée chez le notaire.

Le logement est un peu vétuste mais bien localisé. J'ai proposé à mon frère de faire quelques travaux de remise en état durant mes congés pour le mettre en location sur les plateformes en ligne. Cela nous aiderait à payer les impôts fonciers.

Je ne pense pas que mon frère ait les moyens financiers de participer aux frais (déplacements, fournitures, etc.) je lui ai donc proposé qu'on rédige un accord pour cadrer mon intervention et les modalités de remboursement de 50% des frais engagés sur les 1^{er} loyers.

Est-ce qu'un tel document à une valeur juridique en cas de désaccord par la suite ? (non respect des engagement de l'un ou l'autre ?)

Ou alors, est-ce que je m'apprête à donner un coup d'épée dans l'eau ?

Par avance, merci pour vos retours.

Par CLipper

Bonjour,

A la suite de la succession (attestation de propriété qui entraîne indivision), le notaire peut vous proposer de faire une convention d'indivision qui encadre une indivision un peu plus précisément que la loi.

Parce que il ne va pas que se poser le " probleme" des travaux d'aménagement du départ, ya aussi qui va gérer l'indivision,toucher les loyers

Par Bazille

Bonjour,

Peut être faudrait il faire une estimation des travaux.

Louer un appartement nécessite de faire des diagnostics immobiliers(250? environs), qui peuvent entraîner des travaux d isolation, d électricité. Ect ect.

Si l appartement n est pas aux normes, il n est pas possible de louer.

à compter du 1^{er} janvier 2025, les logements étiquetés G sur le DPE sont considérés comme non décents ;

à compter du 1^{er} janvier 2028, les logements étiquetés F sur le DPE sont considérés comme non décents.

Bref tout cela peut vite faire augmenter le prix, surtout si certains travaux doivent être faits par un professionnel.

Par CLipper

Il se peut que Erick ait l'intention de mettre le logement en location meublée de courte durée parce qu'il est bien "localisé" niveau touristique

Par Bazille

Clippers

Je crois que plus de 120 jours, le DPE est obligatoire.

De plus , même en courte durée, il y a de la concurrence, des plates formes de locations, des avis donnés par les locataires, si le truc n est pas un peu sympa, avec la Clim pour le Sud, du double vitrage en centre ville ect ect, c est plus difficile .

Les gens sont très exigeants aujourd'hui , et il parle d appartement «un peu vétuste »

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le règlement de la succession rendra opposable aux tiers cette indivision. Pour le moment vous n'avez pas le droit de signer un bail puisque vous n'êtes pas officiellement propriétaires.

Commencez par saisir un notaire.

Pour louer ce logement, il est exact que des diagnostics et/ou des travaux peuvent s'avérer indispensables. Si vous avancez ces sommes, gardez bien les justificatifs, que vous pourrez faire valoir, avec ou sans ce fameux "papier" qui n'a pour seul intérêt que d'en informer votre frère.

cf code civil :

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 coïndivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Article 815-11

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Tout indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices, déduction faite des dépenses entraînées par les actes auxquels il a consenti ou qui lui sont opposables.

A défaut d'autre titre, l'étendue des droits de chacun dans l'indivision résulte de l'acte de notoriété ou de l'intitulé d'inventaire établi par le notaire.

En cas de contestation, le président du tribunal judiciaire peut ordonner une répartition provisionnelle des bénéfices sous réserve d'un compte à établir lors de la liquidation définitive.

A concurrence des fonds disponibles, il peut semblablement ordonner une avance en capital sur les droits de l'indivisaire dans le partage à intervenir.

Article 815-13

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Par CLipper

En effet, important pour Érick de peaufiner son projet et donc d'être au fait des réglementaires en tout premier lieu certainement.

Après si dans une indivision (sans convention) intervient un conflit entre indivisaire, il faudra passer par le juge qui étudiera la situation précise, le litige soulevé, les fondements de la demande avec les articles de loi correspondants.

Par exemple, l'article 815-13 ne concerne pas un indivisaire qui aurait fait lui même des travaux.

Par yapasdequoi

Faire soi-même les travaux : seuls les matériaux (sur facture) sont pris en compte.

Par Nihilscio

Est-ce qu'un tel document à une valeur juridique en cas de désaccord par la suite ?

Oui. C'est un contrat sous seing privé qui engagera les deux parties. Il n'est soumis à aucune condition de forme.

Il faudra prendre soin de prévoir ce qui pourrait devenir source de litige. Le but d'un tel document est justement de prévenir de futures possibilités de désaccord.

Par ErickM

Nihilscio, Yapasdequoi, CLipper, Bazille,

Je vous remercie car les informations partagées jusqu'ici s'avèrent précieuses.

Je comprends donc que, en dehors d'un accord avec lui, la jurisprudence ne protège pas mon temps de travail, le fait que je doivent prendre des congés et payer un billet d'avion (bien situé en Guadeloupe), et que je cours le risque que seules les fournitures me soient remboursées :

"Si l'indivisaire n'a pas déboursé d'argent mais a seulement investi son temps, son savoir-faire, sa main d'œuvre, la jurisprudence majoritaire refuse en principe de reconnaître une créance au titre de l'article 815-13.

Le raisonnement est que cet article vise une dépense pécuniaire (des frais engagés), pas la simple contribution en travail.

La Cour de cassation l'a rappelé dans plusieurs arrêts : un indivisaire ne peut réclamer d'indemnité pour son activité personnelle (main-d'œuvre gratuite), sauf exception si les travaux entraînent une plus-value évidente et qu'il y a eu de véritables dépenses accessoires (matériaux payés, factures)."

Puis-je utiliser l'expertise qui avait eu lieu en 2022 pour en cas de litige, justifier des travaux réalisés ?

Elle ne date pas d'il y a si longtemps, et elle met déjà en exergue les aspects à corriger.

Je ferai réaliser les diagnostics nécessaires avant mise en location, mais je ferai aussi refaire une expertise du logement avant de démarrer les travaux, elle viendra confirmer sans grand mal la nécessité des rénovations d'entretien du logement.

Dans mon contexte s'il est prouvé que ces réparations étaient nécessaires à la conservation du bien, l'Article 815-2 semble venir remplir la fonction du fameux "accord" que je voulais rédiger avec lui. Charge à moi de garder les factures.

Bien à vous

Par CLipper

Bonjour Érick,

Vous avez parfaitement appréhendé le sujet " travaux" dans une indivision uniquement régie par le code civil.

De mémoire, je vous dirai que pour " votre travail" c'est l'art 815-12 (et toujours de mémoire, vous devez être le gestionnaire officiel de l'indivision).

Si on reste sur le 815-13, et calcul sur une plus-value apportée au bien, avez vous saisi qui en serait " bénéficiaire" (et quand)?

Pour le 815-2, toujours de mémoire (car moi-même ai laissé tous ses détails à mon avocat), comment dire:

1- parle de fonds de l'indivision

2- si pas de fonds, possibilité de récupérer l'argent auprès des autres indivisaires(enfin leur participation selon leur quote-part)

JE RECTIFIE mon passage récupérer..., on ne peut pas barrer dans l'éditeur de texte du forum donc si pas de fonds, possibilité d'engager les dépenses ensemble , pas de récupérer sur des dépenses déjà engagées .fin de la rectif mais mais

Certains travaux , suivant leur catégorie, leur façon d'être entreprise et leur façon d'être fait ne sont pas opposable aux autres indivisaires (je ne me souviens plus du n° de l'article).

Sujet complexe mais je suis certain que vous allez arriver à bien gérer

Par Bazille

Bonjour,

Petit avis personnel, bien réfléchir à rester en indivision, à 2 , au départ cela engendre des frais, ça on le sait tous, mais on se rend compte en vivant les choses les contraintes et les aléas et comme dit l'article 815 cc nul n'est censé rester en indivision.

Deuxièmement , être bailleur , est un travail, qui demande quand même du boulot, de l'investissement, parfois aller sur place. Bref c'est pas toujours de tout repos. Trouvez des locataires qui soient solvables, qui aient l'air sérieux .

Les plates formes de location , je ne les utilise pas.

Cette année , j'ai eu un dégât des eaux 8 mois avant qu'il soit réglé par la copro. Maintenant je suis en plein travaux , toute la cuisine à refaire , sol, plafond , parquet et certains meubles de la cuisine équipée , plus plafond salle de bain. Par contre locataire super, elle a quitté les lieux car mutation, mais elle a subi sans rien dire.

Deuxième appartement, punaises de lit ,c'est un meublé, là aussi c'est à la charge du proprio?.

Sans compter que les locataires vous appellent pour une ampoule grillée dans un meublé, pour une porte qui grince ect?

Par Nihilscio

Je reprends depuis le début.

Le texte principal à considérer, sinon le seul, est l'article 1103 du code civil. Il est tout simple : « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. » Inutile de rendre compliqué ce qui est simple.

La situation

Votre frère et vous avez hérité d'un appartement dont vous êtes devenus les deux propriétaires indivis.

Le logement est un peu vétuste mais bien localisé. J'ai proposé à mon frère de faire quelques travaux de remise en état durant mes congés pour le mettre en location sur les plateformes en ligne.

Je ne pense pas que mon frère ait les moyens financiers de participer aux frais (déplacements, fournitures, etc.) je lui ai donc proposé qu'on rédige un accord pour cadrer mon intervention et les modalités de remboursement de 50% des frais engagés sur les 1er loyers.

C'est très clair et tout ce qu'il y a de plus légal.

Le problème

Vous proposez de prendre en charges divers frais de toutes sortes afin que l'appartement puisse être loué dans de bonnes conditions et d'être remboursé sur les premiers loyers.

La solution du problème passe par :

- un bonne entente avec votre frère,
- du gros bon sens
- un minimum de rigueur.

Rien d'autre.

La solution

L'idée est de mettre par écrit un accord avec votre frère, étant entendu que vous n'avez pas l'intention de vous enrichir sur son dos mais que vous n'avez pas non l'intention de lui faire de cadeau.

Le plus simple est d'estimer équitablement ce que cela va vous coûter et de convenir que le montant vous en sera remboursé sur les premiers loyers perçus.

En substance : « J'assure la mise en état de l'appartement pour qu'il puisse être donné en location. Il est convenu que le coût de cette mise en état me sera remboursé par une retenue sur les premiers loyers devant être partagés à parts égales. »

A voir comment sera déterminé le coût de cette remise en état. Ce peut être sur justificatifs ou purement forfaitaire ou une combinaison des deux, par exemple forfaitairement N euros plus le coût des fournitures et des déplacements sur justificatifs. C'est à préciser dans l'accord.

Si vous prenez en compte le temps passé, est-ce du travail dissimulé ? En toute rigueur peut-être mais tant que les montants ne sont pas indécentes personne ne viendra vous chercher des poux dans la tête.

Par ErickM

Merci beaucoup,

Vos réponses me serviront de base pour approcher cette situation.

Par Nihilscio

Autre chose

Le règlement de la succession rendra opposable aux tiers cette indivision. Pour le moment vous n'avez pas le droit de signer un bail puisque vous n'êtes pas officiellement propriétaires.

Commencez par saisir un notaire.

Il faut bien sûr déclarer la succession au centre des impôts et la faire régler par un notaire mais il ne faut pas tout mélanger.

Vous avez tout à fait le droit de signer un bail.

D'ailleurs les noms des indivisaires à qui sont dévolus les biens d'une succession peuvent rester longtemps non publiés au fichier immobilier et cela n'élève pas d'obstacle à ce que des actes d'administration tel un bail soient accomplis par les indivisaires.

Par CLipper

Il faut bien sûr déclarer la succession au centre des impôts et la faire régler par un notaire mais ne faut pas tout mélanger.

Vous avez tout à fait le droit de signer un bail.

D'ailleurs les noms des indivisaires à qui sont dévolus les biens d'une succession peuvent rester longtemps non publiés au fichier immobilier et cela n'élève pas d'obstacle à ce que des actes d'administration tel un bail soient accomplis par les indivisaires.

Le notaire doit respecter certains délais, non ? Après on connaît aussi les longueurs d'enregistrement de l'administratiin

Peut on mettre deux noms de bailleurs sur un bail ?

Et il faut que les deux frères prévoient un compte-joint ?

(si pas de convention d'indivision)

Par Nihilscio

Le notaire n'a rien à faire dans cette histoire de travaux de rénovation de l'appartement ni même dans la gestion de cet appartement à moins qu'il n'ait reçu mandat de gestion des deux frères.

Le bailleur peut très bien être une indivision et en ce cas le bail mentionnera tous les noms et adresses de tous les indivisaires.

Les deux frères pourront ouvrir un compte bancaire s'ils le veulent mais ce n'est en rien une obligation. Ils s'organisent tous les deux comme il leur plaît.

Si l'appartement est situé dans un immeuble en copropriété, il faudra qu'ils pensent, si le notaire ne l'a pas déjà fait, à la notification au syndic mentionnée à l'article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967 et à désigner un mandataire commun.

Par CLipper

Relisez peut être un peu moins vite, mon message n'avait rien à voir avec les travaux !

Le bailleur peut très bien être une indivision

Le sujet de mon message était:

Une indivision n'est pas dotée de la personnalité juridique. À ce titre, il ne lui est pas possible de contracter.

D'où mon conseil de convention d'indivision pour démarrer sur de bonnes bases et précises afin de prévenir les conflits

Par Nihilscio

Le sujet de la discussion porte sur les modalités de réalisation de travaux dans un appartement en indivision entre deux frères. Si votre message n'a rien à voir avec ces travaux, c'est qu'il est hors sujet.

Une indivision n'a pas la personnalité civile. C'est pourquoi le bail sera consenti avec tous les indivisaires dont les noms et adresses seront mentionnés sur le bail. Les indivisaires seront tous parties au contrat.

Par CLipper

Ah oui! parce que, vous, vous ne parlez que de travaux !?

Je rêve
Bonne soirée