



Dans une indivision :

Par Zem86

Bonjour.

Concernant une petite maison secondaire de campagne sans confort, est-ce que l'indivisaire majoritaire, propriétaire des 3/4 peut obliger de grosses réparations de restauration d'une grange attenante à l'autre indivisaire minoritaire propriétaire d'1/4 ?

Est-ce que le copropriétaire indivisaire d'1/4 peut contester cette décision ? N'a-t-il pas son mot à dire, et est-ce que les réparations peuvent être réalisées sans son accord, l'obligeant alors à payer sa part ?

En vous remerciant pour vos réponses.
Cordialement.

Par ESP

Bonjour

Hors la notion d'urgence pour la sauvegarde du bâtiment, il est vrai que les décisions concernant les biens indivis nécessitent l'accord de tous les copropriétaires, surtout lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

L'indivisaire majoritaire ne peut pas vous les imposer. Seule la justice le peut.
Cliquez

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150539/#LEGISCTA000006150539]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150539/#LEGISCTA000006150539[/url]

Je cite: "Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal."

Par Isadore

Bonjour,

N'importe lequel des propriétaires peut décider d'engager des travaux d'entretien sans avoir besoin de l'accord des autres indivisaires, et leur demander le remboursement au prorata des parts :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432368]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432368[/url]

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.

Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations.

Cela concerne les dépenses nécessaires à l'entretien ou à la remise en état du bien, comme la réfection de la toiture ou le changement de portes endommagées. Mais cela ne concerne pas des travaux esthétiques (par exemple le changement d'un papier peint en bon état).

Ici vous évoquez des réparations, donc je ne pense pas que l'indivisaire minoritaire pourra y échapper sauf si le coût des travaux engagés est disproportionné par rapport au bénéfice qu'ils apporteraient. Il est en effet dans l'intérêt commun de maintenir le bien indivis en bon état ou de le restaurer.