



Modalités de location d'une maison en indivision

Par Visiteur

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison achetée en indivision je ne m'entend plus avec mon conjoint et je désire partir, il ne veut pas séparer la maison je lui propose de louer le haut car cette maison a deux niveaux cela me permet de continuer à payer ma part et louer autre chose le temps qu'il se décide, car la situation est impossible, il me répond qu'il va s'opposer à la location du haut alors qu'il a tout le bas de la maison 250m² pour lui tout seul et le haut est totalement indépendant. A-t-il le droit d'imposer sa volonté ? Je précise qu'il est resté très longtemps sans travailler j'ai continué à payer les traites en mettant le haut en location mais depuis qu'il retravaille il s'oppose à toutes négociations que faire, et il refuse de vendre. J'attends votre réponse merci

Par Visiteur

Chère madame,

Je suis propriétaire d'une maison achetée en indivision je ne m'entend plus avec mon conjoint et je désire partir, il ne veut pas séparer la maison je lui propose de louer le haut car cette maison a deux niveaux cela me permet de continuer à payer ma part et louer autre chose le temps qu'il se décide, car la situation est impossible, il me répond qu'il va s'opposer à la location du haut alors qu'il a tout le bas de la maison 250m² pour lui tout seul et le haut est totalement indépendant. A-t-il le droit d'imposer sa volonté ? Je précise qu'il est resté très longtemps sans travailler j'ai continué à payer les traites en mettant le haut en location mais depuis qu'il retravaille il s'oppose à toutes négociations que faire, et il refuse de vendre. J

Conformément à l'article 815-3 du Code civil, un bail d'habitation ne peut être consenti que si les indivisaires détiennent plus de 2/3 des voix. Si vous êtes uniquement deux indivisaires, cela suppose donc qu'il y ait unanimité pour pouvoir procéder à la location de tout ou partie du local d'habitation.

En conséquence, faute d'accord amiable entre vous sur la vente ou sur la location, vous n'aurez pas d'autre choix que d'intenter une action en partage judiciaire, au visa de l'article 815-1 du Code civil, ce qui est long et coûteux malheureusement.

Article 815-3 En savoir plus sur cet article...

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

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.

Très cordialement.