



Maison achetée en indivision : précisions

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Une maison achetée en INDIVISION par un frère et une soeur comprenant 3 appartements disposés en " U " donnant sur une cour : 1 app. pour les parents maintenant décédés.

1 app. pour la soeur

1 app. pour le frère.

Appartements distribués à l'amiable sans notaire.

Le frère a quitté son appartement. Peut- il le mettre en location sans l'accord de sa soeur sachant qu'aucun lot n'a été attribué officiellement et qu'il y aurait une gêne pour la soeur : aucune isolation (plancher du premier étage non isolé) vue directe par les ouvertures, cour -entrée- communes.

Par avance je vous remercie, cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Une maison achetée en INDIVISION par un frère et une soeur comprenant 3 appartements disposés en " U " donnant sur une cour : 1 app. pour les parents maintenant décédés.

1 app. pour la soeur

1 app. pour le frère.

Appartements distribués à l'amiable sans notaire.

Le frère a quitté son appartement. Peut- il le mettre en location sans l'accord de sa soeur sachant qu'aucun lot n'a été attribué officiellement et qu'il y aurait une gêne pour la soeur : aucune isolation (plancher du premier étage non isolé) vue directe par les ouvertures, cour -entrée- communes.

Un indivisaire peut mettre la chose indivise à bail, mais doit pour cela respecter les règles relatives à l' indivision (C. civ., art. 815-3). Celles-ci ont été modifiées par la loi no 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

Alors qu'auparavant seule l'unanimité était requise pour tout acte d'administration ou de disposition relatif à un bien indivis (C. civ., anc. art. 815-3), la loi nouvelle, entrée en vigueur le 1er janvier 2007, permet, notamment pour les baux, la règle de la majorité : « Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité : [?] 4o Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal » (C. civ., art. 815-3).

Il est donc désormais possible, soit à un indivisaire détenant à lui seul au moins les deux tiers des droits indivis, soit à plusieurs indivisaires titulaires à eux tous de la même proportion, de décider la conclusion ou le renouvellement d'un bail soumis aux règles du code civil (ou d'un bail d'habitation soumis à la loi de 1989, le texte ne visant comme exception que les baux commerciaux et les baux ruraux).

En conséquence, dans la mesure où le frère ne détient visiblement que la moitié des droits, alors il n'a pas la majorité suffisante pour pouvoir consentir un bail d'habitation sur une partie de l'indivision.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Je vous adresse tous mes remerciements pour votre réponse reçue si rapidement.

Bien cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

C'est moi qui vous remercie pour vos gentils propos!

Très cordialement.