Location en indivision...

Par Jeanpietre06

Bonjour,

lors de la succession de notre père, (nous sommes 2 héritiers)

il semble que la répartition du bien est 13/16 pour ma soeur, et 3/16 eme pour moi

peut elle louer le bien (appartement) sans que je signe le bail (elle va le mettre en location dans une agence immo) puis je m opposer a cela?

Enfin, vais je recevoir une partie du loyer, et serais je consultable si travaux ou autres

merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Oui elle peut.
Référence au code civil :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]
Lisez notamment le 815-3

Chaque indivisaire doit recevoir les revenus et payer les dépenses au prorata de sa quote-part.

Suite à cette succession, vous auriez intérêt à rédiger une convention d'indivision entre vous puisqu'il semble que l'entente ne soit pas évidente entre vous.
Vous pouvez aussi proposer à votre soeur de racheter votre part afin de sortir de cette indivision.

Consultez votre notaire.

Par Jeanpietre06

merci je m y plonge de suite,
pour le notaire, il est surement en vacances, enfin dans le sud...toute l'année même

quant au rachat de ma part, peut elle m y obliger? du fait qu elle détienne plus que moi ou non même si je ne vois pas l intérêt de ne pas la lui vendre, mais par curiosité

Par yapasdequoi

Elle ne peut pas vous obliger à lui vendre votre part.
Toutefois elle peut demander en justice de sortir de l'indivision, ce qui amènera une vente aux enchères. C'est en général la moins bonne solution.
A l'inverse, garder votre part dans cette indivision peut rapidement tourner au vinaigre, puisque vous êtes minoritaire.
Mais c'est vous qui décidez.

Par Jeanpietre06

Merci de votre explication

Par Jeanpietre06

Bonsoir,

je reviens sur ce sujet

le fameux ratio 13/16 & 3/16

Donc appartement en indivision 13/16 pour elle, et 3/16 moi

Le bien est donc en location depuis qq temps deja.

mais j'ai des questions:

" Yapasdequoi" disait qu elle pouvait aller en justice pour demander la sortie de l indivision,

cette option lui revient car elle est majoritaire avec ses 13/16 ou puis je le faire moi?

si l un de nous 2 va en justice pour demander la sortie de l indivision, le juge va regarder le passif de la situation? qui a fait quoi, et le fait que le bien soit loué ou va t il purement casser l indivision par la mise en vente du bien?

merci

Par yapasdequoi

code civil :
Article 815
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007
Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

L'un ou l'autre peut demander à tout moment de sortir de cette indivision, sauf si une convention a prévu un délai (délai maximum de 5 ans)
Proposez d'abord à l'amiable : consultez votre soeur et proposez de lui vendre votre part.

Si vous demandez en justice, le juge ordonnera la vente aux enchères et c'est tout.
Ensuite le bien sera vendu en l'état et à très bas prix.

Puis le partage du prix nécessitera encore une autre procédure, si vous ne trouvez pas un accord entre vous pour le partager.