



Occupation du bien indivis

Par Pereira

Bonjour,

Nous sommes en indivision sur un bien familial. L'indivision se compose de 5 parts : 50% pour une et les 50% restants sont divisés par 4. Un des indivis (sa part :1/4 des 50%) occupe le bien depuis 1 an et demi sans versement d'indemnités d'occupation. Il a changé la serrure de la porte d'entrée, nous empêchant l'accès. Il réalise de simples travaux par lui-même sans utilisation d'un artisan.

Il bloque la vente du bien en surestimant le bien.

Questions :

1/ comment faire pour débloquer la vente ?

2/ comment faire pour l'expulser sachant que la mise en place d'une demande d'indemnités est inutile car non solvable ?

3/ il va intervenir sur une partie de la toiture en raison de fuite : travaux qu'il ferait par lui même. Peut-il nous demander une indemnité sans justificatif de factures ?

4/ s'il entreprend la réfection totale de la toiture par lui même, peut-il nous demander une indemnité ? Ces travaux viendraient réévaluer la valeur du bien. Travaux sans accord des indivisaires. Quel serait le cadre qui s'applique à ce cas ?

En vous remerciant de toutes vos informations.

Bien cordialement.

M. Pereira

Par yapasdequoi

Bonjour

Pour forcer la vente il faut demander au tribunal une licitation judiciaire, après une tentative amiable sans succès ;proposant un rachat de parts entre indivisaires ou encore une mise en vente à un tiers.

Mais le résultat sera une vente aux enchères à bas prix. Tout le monde y perd sauf l'acquéreur qui fait une bonne affaire.

Pour expulser l'occupant : c'est impossible sans décision de justice. Pour commencer il faudrait lui demander officiellement une indemnité d'occupation.

Il est couvreur de métier ? S'il fait des travaux sur la toiture sans souscrire une garantie décennale, ces travaux ne valent pas grand chose en cas de vente : la garantie sera à la charge des indivisaires, une très mauvaise idée en cas de malfaçons.

Par contre si le bien prend de la valeur suite à ses travaux, il lui en sera tenu compte lors du partage du prix de vente.

Plus d'infos dans les articles du code civil concernant l'indivision :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Par Rambotte

sachant que la mise en place d'une demande d'indemnités est inutile car non solvable

Bien sûr que si, c'est utile et il est solvable.

L'indemnité est due à l'indivision, et est sera portée à l'actif de l'indivision dans les opérations de partage.

Sur le prix de vente du bien, il obtiendra donc moins que la moitié dans les calculs du partage (toutes choses égales par ailleurs).

Il faut juste faire en sorte qu'elle ne se prescrive pas. Si au moment du partage, il est toujours occupant privatif, de toute façon, elle sera due pour les 5 dernières années. Ce sont les années antérieures qui seront prescrites.

Par CLipper

Bonjour,

Citation ya pasdesuoi:

ar contre si le bien prend de la valeur suite à ses travaux, il lui en sera tenu compte lors du partage du prix de vente.

Pas certain a son entier avantage.

Cela dépend de beaucoup de détails:le bien greve d'usufruit ?

Les travaux connus des autres indivisaires ?

? ont ils accepté? ne s'y sont-ils pas opposés?

Les travaux faits par un indivisaire peuvent etre au profit de toute l'indivision.

Tout dépend a quel titre il les fait...

Sujet complexe, jurisprudence fluctuante

Par yapasdequoi

Quelques articles importants :

Article 815-9

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

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.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

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

Si l'indivisaire a les 2/3 il peut gerer, en bon père de famille bien sur mais ici ça ne semble pas le cas.

De plus il semble qu'il y ait opposition des autres indivisaires aux agissements de celui qui occupe les lieux de façon privatif puisque empêche l'accès aux autres (il doit évidemment une indemnité d'occupation a l'indivision si pas d'usufruitier)

Donc pour l'art 815-13 voici la jurisprudence de 2022 mais je ne sais plus si c'est la dernière, elle a viré de bord plusieurs fois je crois)

L'activité personnelle déployée par un indivisaire ayant contribué à conserver ou à améliorer le bien ne peut être assimilée à une dépense dont le remboursement donnerait lieu à application de l'article 815-13 du Code civil et que la plus-value de l'immeuble accroît à l'indivision, l'indivisaire pouvant seulement prétendre à une rémunération de son activité conformément à l'article 815-12 du même code.

Cass. 1re civ., 15 sept. 2021, no 19-24014, F?D

Mais pour prétendre a l'art 815-12 il faut etre mandaté pour gestion de l'indivision

Par CLipper

Pour les travaux, 2 catégories

Conservation et

Amélioration.

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 coindivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires

Mais l'art 815-3 (je ne le mets pas sinon message trop long) dit qu'il faut les 2/3 pour faire actes administration et les travaux dont des actes d'administration ?

Le 815-3 dit aussi que ce qui est fait par un qui n'a pas les 2/3 n'est pas opposable aux autres.

Mais il rajoute qu'il peut y avoir accord tacite si personne s'est opposé à ce que faisait un indivisaire sans en avoir le droit puisque n'avait pas la majorité ..

Par yapasdequoi

Tous ces articles sont intéressants à connaître, mais dans la situation présentée ici par Pereira, un recours au tribunal semble inévitable.

Consultez un avocat pour définir la meilleure stratégie et surtout soyez patient car un tel litige peut nécessiter plusieurs années de procédure.

Par CLipper

Oui bien sûr qui dit situation compliquée dit difficile de trouver une solution à l'amiable.

Je conseillerai à Pereira, dans un premier temps, de bien exprimer son non accord ou même son opposition à tout travaux dont il n'aurait pas connaissance dans leurs détails et travaux devant être votés à la majorité des 2/3