



Indivision : prescription et remboursement des dépenses engagées

Par Ines Suchet

Bonjour,

Je souhaiterais avoir un avis concernant une situation d'indivision immobilière.

Moi et ma tante sommes propriétaires d'une maison en indivision, à hauteur de 50 % chacun. La maison a été construite et achevée vers 2014.

À l'époque, différents frais liés à la construction et à l'aménagement de la maison ont été engagés par les deux parties (cuisine, salles de bains, chauffage, clôture/portail, parquet, etc.). Ces dépenses n'ont toutefois pas fait l'objet d'un décompte précis entre les parties et ma tante n'a jamais réclamé de remboursement à l'époque.

Depuis 2014 elle refusait féroce de mettre la maison en location et celle ci était donc inhabitée.

Mais en 2022, ma tante a décidé d'occuper seule la maison, sans que m'y laisser le moindre accès de près ou de loin. Je lui ai demandé à plusieurs reprises soit de me permettre d'en disposer également , soit de me verser une indemnité d'occupation, soit de racheter ma quote-part. Mais elle a tjrs refusé.

Aujourd'hui, ma tante souhaite finalement racheter ma moitié de la maison. Elle me réclame parallèlement beaucoup d'argent correspondant, selon elle, à différentes dépenses qu'elle aurait supportées seule au cours des années.

Sa demande mélange plusieurs types de dépenses :

des dépenses anciennes liées à la maison (dont la plus part remontent à 2014),

des travaux et achats plus récents, des impôts et assurances, mais aussi ses factures d'eau, d'électricité et de gaz, d'internet ... Et aussi le remboursement de ses frais d'avocats parce vers 2015 elle s'est faite arnaquer par un prestataire qui travaillait dans la maison et elle a perdu son procès et donc du lui verser des indemnités.

Ma principale question concerne la prescription.

Dans quelle mesure une indivisaire peut-elle réclamer aujourd'hui le remboursement de dépenses qu'elle aurait personnellement engagées il y a plusieurs années ?

Dans notre cas, aucune demande de remboursement n'avait été formulée (même oralement) à l'époque pour les dépenses anciennes : pas de mise en demeure, pas de reconnaissance de dette, pas de procédure judiciaire et, à ma connaissance, aucun acte ayant interrompu la prescription.

Est-ce que cela signifie que les dépenses suffisamment anciennes peuvent être prescrites aujourd'hui, et que seules les dépenses des cinq dernières années pourraient éventuellement être réclamées ?

Ou existe-t-il des exceptions selon la nature de la dépense ou les circonstances ?

Et puis enfin a mon sens, ce n'est pas a nous indivisaires de partager les factures d'eau d'électricité, d'internet et de gaz comme elle le réclame, et encore moins la taxe d'habitation !

Si quelqu'un pouvait m'éclairer sur le sujet, ce serait vraiment aimable.