



Location Airbnb sans autorisation d'un indivisaire

Par Julien_de_bx

Bonjour ,
Je suis un des 3 indivisaires d'une maison.
Un des indivisaires a proposé ce bien en location type Airbnb sans demander ni obtenir mon autorisation.
J'ai lu que l'accord écrit de tous les indivisaires étaient requis pour procéder à ce type de location.
De plus, cet indivisaire garde la totalité des revenus procurés par cette location .
Etant déjà en litige avec cette personne, par quel moyen le plus rapide, et le plus efficace pourrais-je agir pour qu'il soit sanctionné et tenu de partagé les revenus .

Merci

Par Isadore

Bonjour,

J'ai lu que l'accord écrit de tous les indivisaires étaient requis pour procéder à ce type de location.
Non, c'est un bail saisonnier, il suffit de l'accord des titulaires des deux tiers des droits indivis :
[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538>]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[url]

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.

De plus, cet indivisaire garde la totalité des revenus procurés par cette location .
Ceci n'est pas normal, les bénéfices doivent être partagés entre les indivisaires une fois les charges payées.
L'indivisaire doit vous donner votre part sauf si tous les revenus servent à payer les charges du bien.

Comment avez-vous appris l'existence de ce bail ?

Quelle est la répartition des parts ? Le second indivisaire a-t-il donné son accord pour le bail saisonnier ?

Par Julien_de_bx

Merci de cette réponse.
Serait-ce que pour Airbnb que l'autorisation de la totalité des "propriétaires" soit requise ?
Voilà ce que google donne avec "airbnb" et "indivision"
Tout d'abord, il est important de souligner que la location d'un bien en indivision doit être décidée à l'unanimité par les indivisaires. Cela signifie que chaque indivisaire doit donner son accord pour que le bien soit loué. Si l'un des indivisaires s'oppose à la location, celle-ci ne pourra pas avoir lieu. 28 avr. 2023.

Mais je connais la règle des 2 tiers effectivement.
J'ai appris la chose par hasard mais j'ai pu vérifier que le bien était bien proposé.

Pour la répartition des parts des indivisaires, le partage successoral n'étant pas fait et la situation étant conflictuelle, la répartition n'est pas encore figée, ma part oscillerait entre 25 % et 30 à 40 % .

Les 2 autres indivisaires sont en accord, contre moi .

Et quel serait le moyen pour intervenir ?

Par Isadore

Je ne connais pas les conditions de la plateforme. Mais la loi s'en tient à la règle des deux tiers.

Si la plateforme impose l'unanimité, les indivisaires qui se contentent des deux tiers risquent de voir leur compte clôturé sans préavis.

Et quel serait le moyen pour intervenir ?

Si les parts dans la mise en location ne sont pas connues avec certitude, vous n'avez pas de base légale pour empêcher les autres indivisaires de mettre le bien en location saisonnière.

Et ce sauf si cela risque de nuire aux intérêts communs (mise en location illégale, fraude fiscale). Il n'y a pas de mal à tirer des revenus de ses biens indivis.

C'est pareil pour la répartition des bénéfices. Il faut commencer par exiger que l'on vous envoie copie de la comptabilité (par courrier recommandé). C'est votre droit :

Quiconque perçoit des revenus ou expose des frais pour le compte de l'indivision doit en tenir un état qui est à la disposition des indivisaires.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432414]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432414[/url]

Il va être nécessaire de régler le conflit sur la répartition des parts avant de s'occuper de contester cette mise en location ou la répartition des revenus.

Par Julien_de_bx

le partage va être en règlement judiciaire.

Merci pour vos réponses .

Par Rambotte

Bonjour.

Il n'y a pas de raison que les parts ne soient pas connues dans le bien hérité.

Par exemple, si vous êtes trois héritiers, sans testament, et sans conjoint survivant, les droits sont d'un tiers chacun.

Ce qui peut ne pas être connu, c'est le résultat du partage en tenant compte de donations qui auraient pu être consenties. Mais cela n'a rien à voir avec les droits de propriété indivis dans le bien hérité. Pour rappel, le partage, c'est la sortie de l'indivision.

Par Isadore

J'avais supposé qu'il y avait un testament contesté (ou un acte accompli par le défunt de son vivant). Ou alors un litige sur la propriété initiale (par exemple Outre-Mer ou en Corse la propriété foncière est un bazar sans nom par endroits). Il n'est donc pas impossible de finir avec un doute sur la répartition des parts d'un bien.

Mais c'est vrai qu'en relisant le message c'est moins évident.