



Gérer un bien immobilier indivision 2/3

Par Georges98

Bonsoir,

Je possède un bien immobilier (appartement) donc j'ai 2/3 et ma sœur 1/3

J'envisage de mettre ce bien à la location par l'intermédiaire d'une agence immobilière, je souhaite le mettre en meublé.

L'agence me dit qu'elle a besoin de la signature de ma sœur sur le bail, je lui réponds que non, elle me dit aussi que je dois ouvrir un compte en banque avec ma sœur pour la gestion des loyers

Les relations avec ma sœur sont mauvaises, je veux donc gérer seul la maison pendant 1 an ou 2 voir venir et par la suite racheter ses parts.

Pensez-vous que je doive faire rédiger des documents par un notaire ou avocat ? Pour être le plus carré possible enfin puisque tout est prêt puis je louer le bien encaisser les loyers et lui verser mensuellement le loyer en lui adressant un chèque ?

Merci de votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous pouvez tenter une convention d'indivision avec votre sœur.
Elle peut refuser.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous êtes tenu d'informer votre sœur, à défaut, le bail lui est inopposable.

Article 815-3

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

[?]

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.

[?]

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.

La façon la plus simple d'informer officiellement votre sœur est sa signature du bail. Mais on peut imaginer un autre moyen d'information, comme une lettre recommandée avec avis de réception.

Le fait que le bail ne lui soit pas opposable peut avoir des inconvénients.

Concernant les loyers, c'est effectivement assez sain d'ouvrir un compte bancaire au nom de l'indivision, tant pour les recettes (loyers) que pour les dépenses (charges de copropriété, taxe foncière, versement des bénéfices de l'indivision au prorata des droits). Vous aurez beaucoup moins de risques de contestation, surtout si l'ambiance est mauvaise avec votre sœur.

Bien entendu, il est possible de simplement tenir une comptabilité rigoureuse de l'indivision, sans qu'elle passe par un compte bancaire au nom de l'indivision.

Mais dans votre cas, il y a un tiers, une agence de gestion locative, qui peut avoir ses propres conditions pour accepter un mandat de gestion dans ce contexte. Y compris l'histoire de la signature du bail, puisque l'agence n'aura pas envie de gérer un bail inopposable et surtout d'avoir un mandat de gestion inopposable.

Par Isadore

Bonjour,

Le bien en question est-il occupé actuellement ? Si votre s?ur l'habite ou y loge un tiers, il n'est pas possible de le mettre en location.

Par Georges98

Bonjour non la maison est libre

Merci de vos réponses