Image not found or type unknown

L'usage d'un bien indivis : pas toujours gratuit !

publié le **03/11/2010**, vu **40556 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Durant la période qui court entre l'indivision et le partage, il n'est pas rare de voir utiliser un bien indivis. Quelle conséquence, cela aura-t-il ? En fait tout est possible, à partir du moement où les indivisaires se respectent les uns les autres. A défaut, le Tribunal palliera aux difficultés de l'usage du bien sur la préiode de l'indivision et envisagera l'indemnité d'occupation due à l'indivision toute entière.

Durant la période qui court entre l'indivision et le partage, il n'est pas rare de voir utiliser un bien indivis. Quelle conséquence, cela aura-t-il ?

En fait tout est possible, à partir du moment où les indivisaires se respectent les uns les autres. A défaut, le Tribunal palliera aux difficultés de l'usage du bien sur la période de l'indivision et envisagera l'indemnité d'occupation due à l'indivision toute entière.

Cet article est le neuvième consacré au thème de l'indivision. **voire en fin d'article toutes les références liées aux articles en cliquant sur chaque article pour le consulter...**

I-La possibilité d'utiliser le bien indivis à des conditions strictes

A) à condition que les coindivisaires soient d'accord ou à défaut avec l'intervention du tribunal de grande instance

B) à condition de respecter la destination du bien

Article 815-9 du code civil: *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....*

Ainsi le bien pourra être habité s'agissant d'une maison ou d'un appartement de l'indivision, sans pouvoir servir à un usage commercial par exemple.

C) à condition d'indemniser les coindivisaires qui le demanderont amiablement ou par fixation judiciaire de l'indemnité

Article 815-9 du code civil alinéa 2.

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

Le tribunal de grande instance sera est compétent pour fixer le montant de l'indemnité.
La demande d'une indemnité d'occupation être formée, sous peine de prescription, dans les 5 ans suivant la date à laquelle cette indemnité aurait pu être perçue.

1ère Civ, 12 décembre 2007, *pourvoi n° 06-11877* : Les charges de copropriété relatives à l'occupation privative et personnelle par l'un des indivisaires de l'immeuble indivis et concernant notamment l'entretien courant, l'eau et le chauffage collectif, incombent à **l'occupant et seules les autres charges de copropriété, "non récupérables" sur l'occupant**, doivent figurer au compte de passif de l'indivision.

II La possibilité de percevoir les revenus du bien indivis

A) La contrepartie liée à l'usage qui en est fait tant dans l'amélioration que la dégradation du bien indivis

Article 815-13 du code ivil

1°- *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.

2°- *Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et déteriorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.*

Les indivisaires doivent contribuer au paiement des dettes de l'indivision .

La contribution au passif de chacun des indivisaires est proportionnelle à la part qu'il détient dans l'indivision. Par conséquent, si l'un d'eux fait face seul, à des dépenses qui incombent à tous, il disposera d'un recours contre ses co-indivisaires pour récupérer ce qui excède sa contribution.
Les indivisaires sont responsables ensemble des dégradations et de la perte des biens indivis.

B) la percéption des revenus annuels de l'indivision

Les revenus procurés par un bien indivis (appartement en location, par exemple) peuvent être versés **chaque année, pour la quote-part qui lui revient, à l'indivisaire qui en fait la demande.**

Il sera tenu compte de ces versements lors du partage. La demande peut être faite pendant 5 ans à compter de la date à laquelle les revenus ont été perçus ou auraient pu l'être.

article 815-11 du code civil

Tout indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices, déduction faite des dépenses

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

entraînées par les actes auxquels il a consenti ou qui lui sont opposables.

A défaut d'autre titre, l'étendue des droits de chacun dans l'indivision résulte de l'acte de notoriété ou de l'intitulé d'inventaire établi par le notaire.

En cas de contestation, le président du tribunal de grande instance peut ordonner une répartition provisionnelle des bénéfices sous réserve d'un compte à établir lors de la liquidation définitive.

A concurrence des fonds disponibles, il peut semblablement ordonner une avance en capital sur les droits de l'indivisaire dans le partage à intervenir.

Il est possible pour un co-indivisaire de réclamer une avance sur ses droits et il en sera tenu compte lors du partage intervenant ultérieurement.

À défaut d'accord des autres indivisaires, l'avance doit être autorisée par le président du tribunal de grande instance.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

PJ : ci-dessous, voici tous les articles que le lecteur pourra consulter sur le thème de l'indivision en cliquant dessus.

- L'accomplissement des actes conservatoires, d'administration ou de disposition dans l'indivision...

- La gestion de l'indivision, source de conflits...

- L'habilitation judiciaire: une nécessité en cas de blocage dans la gestion de l'indivision

- La prolongation de l'indivision: libre ou forcée ?

- La sortie de l'indivision: toutes les solutions envisageables.

- Les 5 règles régissant le partage amiable pour une issue aboutie...

- Le partage judiciaire lorsque l'indivision va mal..

- La délicate question de la cession d’un bien immobilier indivis…

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés