



Gestion indivision, location appartement, règle des 2/3

Par philippe21121, le 13/06/2020 à 18:31

Bonjour, Je suis propriétaire en indivision d'un appartement avec mon frère et ma sœur (1/3 chacun). Nous avons reçu cet appartement en lègue. Nous avons dans un premier temps cherché à le vendre mais nous n'y sommes parvenus car notre sœur voulait le vendre nettement plus cher que sa valeur. Nous l'avons donc mis en location avec l'accord de notre sœur.

Deux ans plus tard, notre sœur qui a de gros problèmes d'argent veut nous vendre la part de son appartement, mais toujours à un prix très supérieur à sa valeur. Elle exige une certaine somme et n'accepte aucune négociation. Face à ce blocage, elle a engagé une procédure au de licitation au TGI.

Notre appartement sera bientôt vacant. Notre sœur s'oppose à sa relocation (un appartement loué ayant moins de valeur qu'un appartement vacant). Elle a dénoncé via son avocat le mandat qu'elle nous avait signé lors de la location initiale.

La location d'un appartement est un **Actes d'administration** et semble possible si les 2/3 des indivisaires sont d'accord. Il semblerait qu'il nous soit juste nécessaire d'informer notre sœur.

Quelqu'un pourrait-il m'éclairer sur le sujet.

Dans l'attente de vous lire.

Je vous en remercie par avance.

Cordialement.

Par philippe21121, le 15/06/2020 à 17:52

Monsieur,

Merci beaucoup pour votre réponse.

Oui, je connais en effet l'article 815-3 du code civile mais moi qui ne suis pas juriste, j'ai du

mal à comprendre la phrase :

La loi prévoit que le ou les indivisaires détenteurs des 2/3 des droits indivis doivent cependant en informer les autres coindivisaires sous peine **d'inopposabilité** de l'acte à ces derniers.

Je comprends donc que je dois informer ma soeur (qui possède 1/3 des parts) . Mais, quand dois-je le faire (avant ou après la signature du bail) ? Que signifie le terme d'inopposabilité ?

Dans l'attente de vous lire.

Bonne soirée.

P.MENEY

Par **philippe21121**, le **16/06/2020** à **16:34**

Bonjour Monsieur,

Merci pour votre réponse.

L'information à donner à notre soeur soit être d'ordre général, du genre :

Nous comptons relouer notre appartement car le locataire précédent est parti

Ou plus précise en lui présentant le bail avant la signature (ce qui devient matériellement plus compliqué).

Je précise que la communication avec notre soeur est devenu impossible. Il faut donc communiquer par courriers recommandés.

Qu'en pensez-vous ?

Dans l'attente de vous lire.

Cordialement.

P.MENEY

Par **philippe21121**, le **16/06/2020** à **18:28**

Monsieur,

Merci pour votre réponse rapide.

Vous pensez que l'envoi d'un courrier recommandé une dizaine de jours avant la signature du

bail peut sembler raisonnable ?

Le fait qu'une procédure au TGI soit en cours n'est selon vous pas un obstacle (nous en somme encore aux échanges de conclusions).

Notre soeur nous avait signé une procuration pour louer l'appartement en 2017. Elle a ensuite dénoncé cette procuration par l'intermédiaire de son avocat (le fait qu'elle ait annulé sa procuration nous oblige donc juste à la prévenir avant relocation ?).

Dans l'attente de votre réponse.

Bonne soirée.

P.MENEY

Par **philippe21121**, le **16/06/2020** à **21:25**

Monsieur,

Merci une nouvelle fois pour vos informations précieuses.

Vous pensez donc que lorsque notre soeur sera avertie de notre projet de relocation qu'elle ne pourra rien faire pour nous l'empêcher juridiquement. Car c'est notre crainte.

Voici un extrait de l'un des courrier rédigé par son avocat le 26/11/2018.

*En outre, par le présent courrier, Madame Isabelle E. née M. me mandate pour dénoncer toute procuration donnée pour la gestion de l'appartement indivis et notamment celle signée le 03 novembre 2017 au profit de LM
A compter de la réception du présent courrier, Madame I née M devra être consultée pour toutes décisions concernant l'appartement indivis sis n, rue Vieille du Temple à PARIS (75003) conformément aux dispositions du code civil*

Dans l'attente de vous lire.

Cordialement.

P.MENEY

Par **philippe21121**, le **17/06/2020** à **11:08**

Bonjour Monsieur,

Vous m'avez apporté la réponse à la question posée et je vous en suis reconnaissant (surtout

que l'appartement sera vacant dans moins d'un mois).

Si je peux abuser de votre temps, je souhaiterais vous parler un peu plus du fond de mon affaire ?

Nous avons obtenu cet appartement en 2016 sous forme de lègue de la part d'une tante (frais de succession 55%).

Nous avons dans un 1er temps (en novembre 2016) cherché à vendre l'appartement à l'aide d'un achat immobilier. Meilleure proposition 550 K€ (offre déclinée par ma sœur considérant qu'il en valait 800 k€).

En janvier 2017, mon frère et moi, comprenant que nous ne pourrions jamais vendre notre appartement avons convaincu notre sœur de le louer (nous devons à cette époque supporter les frais de succession fractionnés à hauteur de 11 K€ par semestre + les charges fixes de l'appartement).

A cette date, d'un commun accord nous avons évalué l'appartement pour l'administration fiscale à 430 K€

Dès le second semestre 2017, notre sœur nous informe finalement qu'elle veut vendre. Le vendre à ce stade était devenu pour mon frère et moi inconservable pour 3 raisons :

La décote de l'appartement ;

Le risque de redressement fiscal l'ayant sous-évalué 6 mois plus tôt ;

La plus-value de 45 % si nous le vendions plus cher que 435 K€

Fin 2017, notre sœur a engagé un avocat qui nous a proposé un rachat amiable des parts de notre sœur. Mon frère et moi lui avons proposé dans un 1er temps 400 K€, la partie adverse 550 K€.

En janvier 2019, nous avons reçu une assignation devant le TGI. Depuis nous échangeons des conclusions par voie d'avocat.

Dernièrement nous avons adressé 3 offres confidentielles, la dernière pour un montant de 500 K€. La partie adverse ne daigne même pas considérer nos offres (ils en sont même sur une valorisation croissante 630 k€).

Je suis surpris que vous considériez que nous devons racheter les parts de notre sœur au prix du marché (sans décote) alors que nous n'avons aucun moyen de vendre notre appartement au prix du marché (nous avons déjà essayé une fois). Ensuite, reste à connaître le prix du marché

Voilà le fond de mon affaire.

Qu'en pensez-vous ?

Dans l'attente de vous lire.

Cordialement.

P.MENEY

Par **philippe21121**, le **19/06/2020** à **15:49**

Bonjour Monsieur,

J'ai contacté mon avocat (qui est également celui de mon frère) pour lui parler de la relocation éventuelle de notre bien.

Voici sa réponse :

Chers Messieurs,

Je fais suite à votre mail du 16 juin.

Comme nous en avons discuté par téléphone, il est exact que vous pouvez techniquement louer l'immeuble puisqu'il s'agit d'un acte d'administration.

Toutefois, si une expertise est ordonnée, il pourra vous être reproché d'avoir pris cette mesure contre l'avis de votre sœur.

Par ailleurs, le fait de disposer d'une majorité des 2/3 suppose qu'un vote ait lieu.

Il faudrait donc convoquer les trois coindivisaires, dès la réception du courrier du congé, pour voter sur la remise en location du bien.

Votre soeur sera ainsi conduite à voter pour ou contre et vous pourrez passer outre avec la signature d'un contrat de location.

A défaut, il s'agirait d'un abus de majorité.

Sa réponse diffère un peu de la votre, du coup je ne sais plus quoi penser ? Dans l'article 815-3 du code civil on ne parle pas d'effectuer un vote, on parle seulement d'informer.

Convoquer physiquement les 3 indivisaires ne me paraît guère réaliste. Soumettre un vote par LRA risque de prendre du temps et surtout de n'obtenir aucune réponse de notre sœur.

Qu'en pensez-vous ?

Dans l'attente de vous lire.

Cordialement.

Philippe