



Quels droits pour un propriétaire très minoritaire ?

Par **Tifou1**, le **02/08/2011** à **11:05**

Bonjour,

Je souhaiterais savoir quels sont les droits (et devoirs) d'un propriétaire très minoritaire (par ex à 1%) dans une indivision ?

Quelles décisions doivent être prises avec l'accord de cet indivisaire ? Quelles sont les décisions qui ne nécessitent pas son accord ?

Cet indivisaire a-t'il son mot à dire quant à l'occupation du bien ou sa destination fonctionnelle même en étant très minoritaire dans la possession des parts ?

Dans le cas concernant un logement d'habitation avec 3 indivisaires, l'un étant occupant avec une majorité de parts, l'autre étant occupant avec une minorité de parts (ex : 1%) et le dernier étant non occupant avec une minorité de parts (ex : 25%) : l'occupant minoritaire peut-il s'opposer à la venue dans le logement de l'indivisaire minoritaire non occupant ?

Merci par avance.

Par **Domil**, le **02/08/2011** à **11:11**

[citation]Quelles décisions doivent être prises avec l'accord de cet indivisaire ?[/citation] la vente

[citation]Quelles sont les décisions qui ne nécessitent pas son accord ?[/citation] toutes les décisions de gestion du bien qui n'ont besoin que de l'accord des 2/3

[citation]Cet indivisaire a-t'il son mot à dire quant à l'occupation du bien ou sa destination fonctionnelle même en étant très minoritaire dans la possession des parts ?[/citation] non, c'est de la gestion du bien (mise en location par exemple)

Par **Tifou1**, le **02/08/2011** à **11:32**

Merci pour votre réponse.

L'indivisaire majoritaire pourrait il interdire l'accès au logement à l'indivisaire minoritaire, en changeant les serrures par exemple ?

L'indivisaire minoritaire occupant aurait il le droit de refuser la présence de l'indivisaire minoritaire non occupant en vertu du fait que ce dernier n'habite pas le logement ?

Par **Domil**, le **02/08/2011** à **11:45**

Vous confondez la notion de domicile et de propriété.

Les litiges d'occupation d'un bien par l'un des co-indivisaires sans l'accord des autres co-indivisaires, sont légions et ça finit au tribunal.

Avoir une part dans un bien immobilier ne garantit nullement pouvoir y habiter.

Par **Tifou1**, le **02/08/2011** à **11:55**

C'est l'objet de ma question justement, la différence de droits entre être propriétaire et être domicilié. Un propriétaire non domicilié peut-il aller et venir à sa guise dans un logement occupé par les autres indivisaire ?

En d'autres terme ce que vous dites signifie-t'il qu'un indivisaire domicilié peut empêcher un autre indivisaire non domicilié à entrer dans le logement sans l'accord de l'occupant, même si ce dernier dispose d'une petite minorité des parts du logement ?

Qu'est-ce qui garantie à un indivisaire d'avoir le droit d'occuper le logement ? Et qu'est-ce qui empêche un autre indivisaire d'y accéder librement ?

Quelle est la teneur des jugements rendus lors des recours au tribunal que vous mentionnez ?

Par **Domil**, le **02/08/2011** à **12:23**

Quand les co-indivisaires se déchirent, ça se termine en général par la vente du bien (à un tiers ou un des co-indivisaires).

Votre problème est qu'une des personnes habitant dans le logement va laisser entrer ses parents et donc vous ne pouvez vous y opposer. Il va bien falloir vous mettre ça dans la tête. Même si vous étiez proprio à 50%, vous ne pourriez l'empêcher. Il faudrait que votre compagnon interdise à ses parents de venir pour qu'ils ne puissent venir.

Par **Tifou1**, le **02/08/2011** à **12:44**

De quelle manière mon compagnon devrait-t'il s'y prendre pour interdire à ses parents de

venir librement dans le logement ? Faut-il une lettre, une notification chez le notaire ?

Vous disiez plus tôt que "Avoir une part dans un bien immobilier ne garantit nullement pouvoir y habiter." Mais apparemment avoir une part dans un bien immobilier autorise tout de même à aller et venir à sa guise dans ce bien.

Toujours à partir de ce que vous mentionnez, que faut-il faire comme démarche pour obtenir une reconnaissance ou autorisation légale d'habiter le logement ? (Puisque posséder un bien ne garantit pas par défaut d'avoir le droit d'y habiter).

Par **Domil**, le **02/08/2011 à 13:44**

[citation]De quelle manière mon compagnon devrait-t'il s'y prendre pour interdire à ses parents de venir librement dans le logement ? [/citation]

Allo, Papa ? Je vous interdis de venir à la maison si ma compagne ne vous invite pas, d'ailleurs j'exige que vous rendiez les clefs

[citation]Mais apparemment avoir une part dans un bien immobilier autorise tout de même à aller et venir à sa guise dans ce bien. [/citation] non

Ce que vous ne semblez toujours pas comprendre c'est qu'une personne vivant dans un domicile peut autoriser qui il veut à entrer

[citation]Toujours à partir de ce que vous mentionnez, que faut-il faire comme démarche pour obtenir une reconnaissance ou autorisation légale d'habiter le logement ?[/citation]Que les autres co-indivisaires consentent un droit viager d'usage et d'habitation, et encore, car ce droit est limité ce à quoi la personne titulaire du droit a besoin (donc s'il est seul et qu'il y a 5 chambres ...)

L'indivision, c'est le pire mode qui soit. Chaque co-indivisaire peut prendre possession du bien, changer les serrures, ensuite, c'est la procédure longue et couteuse pour les autres.

Par **Tifou1**, le **02/08/2011 à 13:57**

Je vous remercie pour le soin que vous portez à répondre à mes questions.

Mais bien que vos messages apportent des éléments de réponses à mes questions, elles restent partielles.

J'ai bien compris que l'un des habitants peut autoriser qui il veut à rentrer mais ma question est puis-je m'y opposer en tant que domicilié. Et je ne parle pas juste de faire rentrer quelqu'un en notre présence mais aussi à permettre à quelqu'un d'autre de rentrer quand bon lui semble, même si nous ne sommes pas là (donner les clés par exemple).

Je pense qu'il existe d'autres moyens juridiques liés au droit de l'immobilier que de faire "allo papa" comme vous dites.

D'ailleurs cette solution ne me convient pas car elle n'offre aucune garantie à mon égard et je reste tributaire des décisions de mon compagnon. C'est justement cela que je cherche à

éviter en trouvant le moyen d'organiser ma participation dans la propriété du logement.

Si vous avez des éléments de réponses à proposer ils seront les bienvenus.

Par **Tifou1**, le **02/08/2011** à **14:14**

"L'indivision, c'est le pire mode qui soit. Chaque co-indivisaire peut prendre possession du bien, changer les serrures, ensuite, c'est la procédure longue et couteuse pour les autres."

Quel mode de partage conseillerez vous ?