

Gestion du bien indivis et travaux

Un bien détenu en indivision compte deux propriétaires ou plus, nommés indivisaires. Chacun détient une quote-part du bien, par exemple un quart, la moitié, etc. L'indivision peut être choisie pour acheter un bien immobilier en commun. C'est très fréquent pour les couples de concubins ou de partenaires pacsés. Mais elle est aussi souvent subie. En effet, lors d'une succession par exemple, les héritiers sont en indivision tant que le partage successoral n'a pas eu lieu. Certains décideront de rester en indivision, par exemple pour conserver ensemble la maison de famille. De même, en cas de divorce, les ex-époux se retrouvent eux aussi en indivision sur leurs biens communs jusqu'à la liquidation de la communauté. Dans cette situation, il est fréquent que le bien immobilier doive faire l'objet de travaux dont la réalisation est souvent complexe par la mésentente ou le désaccord des autres indivisaires.

La réalisation de travaux : qui décide quoi ?

Les travaux conservatoires peuvent être décidés par un seul indivisaire. Le Code civil prévoit que l'un des indivisaires peut décider seul de réaliser des travaux à condition qu'il s'agisse de mesures conservatoires. Ce

critère est difficile à appliquer et les tribunaux ont estimé qu'il s'agissait de travaux sans lesquels le bien indivis pourrait subir un péril imminent, être dangereux pour autrui ou pourrait compromettre les droits des indivisaires. Ainsi, constitue par exemple une mesure conservatoire la remise en état d'une toiture destinée à empêcher la chute de tuiles, dangereuse pour les passants. De même un bien qui menace de tomber en ruine peut faire l'objet de travaux s'ils permettent d'éviter sa destruction. Attention : en cas de doute et de désaccord sur la qualification des travaux, l'accord du juge sera nécessaire. Celui qui a engagé seul une telle dépense pourra se faire rembourser par les autres propriétaires, lors des comptes de l'indivision.

Les travaux décidés à la majorité des deux tiers

Les autres travaux sont soumis à un principe de gestion commune exprimée par la règle de l'unanimité. Cependant, la loi permet de déroger, dans certains cas, en faveur d'une gestion majoritaire. Les travaux d'amélioration utiles à l'immeuble, les aménagements et les réparations d'entretien peuvent être décidés à la majorité des deux tiers des droits indivis (et non du nombre d'indivisaires). Les



Constitue par exemple une mesure conservatoire, la remise en état d'une toiture destinée à empêcher la chute de tuiles. Archives V.GENIN.

autres indivisaires doivent obligatoirement être informés de ces travaux.

Le remboursement des travaux payés par certains indivisaires

Les travaux conservatoires, d'abord. L'indivisaire qui prend seul une mesure conservatoire, peut obliger ses coindivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires. En cas d'insuffisance de fonds indivis détenus par celui qui entreprend les travaux, il est possible de contraindre les autres indivisaires à participer, sur leurs deniers personnels ou sur les fonds indivis qu'ils détiennent, au financement de la mesure conservatoire prise

par l'un d'entre eux. Les autres travaux d'améliorations ou d'entretien, réalisés et payés par certains indivisaires, peuvent être remboursés. Il faut que ces dépenses permettent d'améliorer ou conserver un bien indivis, et il faut que l'indivisaire ait utilisé des deniers personnels. Cependant, le travail personnel d'un indivisaire sur un bien ne donne pas droit à indemnisation.

Organiser la gestion du bien indivis : prenez rendez-vous chez votre notaire

Les règles exprimées ci-dessus peuvent avoir pour conséquences des situations de blocage notam-

Rubrique réalisée par les notaires de l'Ardèche, de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes.

L'Observatoire des prix de l'immobilier - Isère/Drôme. À consulter sur notre site : <http://notairecom38-26-05.notaires.fr> - rubriques « Immobilier/patrimoine » - « Observatoire des prix ». Facebook - NotaireCom - www.twitter.com/notairecom

ment si le bien est détenu par deux personnes à concurrence de moitié chacune ou par un seul indivisaire qui détient plus des 2/3 d'un bien indivis.

Afin d'éviter les aléas de l'indivision et de se retrouver dans de telles situations, il est important de contacter son notaire afin de trouver une solution pour organiser l'indivision et permettre une bonne gestion du bien indivis. Certains indivisaires établissent donc une convention d'indivision pour adopter de nouvelles règles du jeu. On peut ainsi imposer le maintien dans le temps de l'indivision ou encore organiser la gestion des biens indivis, notamment en désignant un gérant qui pourra accomplir seul certains actes. La convention peut aussi fixer l'indemnité d'occupation due par l'indivisaire qui occupe le logement.

Frédéric BRAUD, notaire