



## Appartement en indivision

Par **sam38**, le **28/12/2018** à **08:38**

bonjour,

on est deux à posséder un appartement en indivision (50% chacun).

Le souci c'est que le deuxième indivisaire a actuellement sa résidence principale à l'étranger et donc souvent absent pour de longues durées (plus d'un an).

Je souhaite habiter dans l'appartement. l'appartement est actuellement loué mais le locataire est d'accord pour libérer l'appartement contre une certaine somme. Je voudrais conclure l'accord avec ce locataire et habiter dans l'appartement avec le même montant de loyer. est-ce possible ?

si non puis-je par précaution ajouter une clause dans l'accord avec ce locataire stipulant que dans le cas où il y a un problème avec le deuxième indivisaire alors le locataire reprendra l'appartement comme avant et me restituera la somme versée ?

merci d'avance

Par **morobar**, le **28/12/2018** à **08:51**

Bonjour,

En tant que bailleur vous lui donnez congé à l'échéance du bail pour reprise par le propriétaire. Sans lui donner un sou.

Si vous voulez par contre récupérer immédiatement les lieux, alors effectivement il faut l'indemniser.

Vos écrits ou rien c'est pareil, la loi du 06/07/1989 est d'ordre public, on ne peut pas y déroger

par convention.

Par **sam38**, le **28/12/2018 à 08:56**

et le deuxième propriétaire, il peut s'opposer à ce que j'y habite ? il peut exiger un autre montant de loyer ?

Par **morobar**, le **28/12/2018 à 09:18**

Non

Non

Les variations de loyer d'un locataire au suivant sont encadrés.

Certes on n'est pas dans ce cadre, mais c'est la philosophie du système, dans l'éventuelle fixation d'un droit d'occupation.

Par **amajuris**, le **28/12/2018 à 10:49**

bonjour,

un indivisaire peut exiger d'un indivisaire qui occupe privativement un bien indivis, une indemnité d'occupation qui est environ de 60 % d'un loyer divisé par 2 puisque vous avez la moitié des parts de ce bien.

il vaudrait mieux obtenir l'accord de l'autre indivisaire puisque l'indemnité d'occupation est moindre qu'un loyer.

salutations

Par **Lag0**, le **28/12/2018 à 11:54**

Bonjour,

[citation]et le deuxième propriétaire, il peut s'opposer à ce que j'y habite ?[/citation]

Oui, bien sur.

Dans le cas d'une indivision à 50/50, toutes les décisions de ce type doivent être prises à l'unanimité des 2 indivisaires.

De la même façon, vous ne pouvez pas décider seul de donner congé au locataire en place, cette décision doit être prise à l'unanimité.