

’ AU CŒUR DE L’ACTU IMMOBILIÈRE

33·24

ÉDITO

Encadrement des loyers,
permis de louer, etc : les
premières conséquences !

P.03

DOSSIER

Indivision,
évittez Dallas
à la maison !

P.04



N° 72
OCT - NOV - DÉC
2023

Sommaire



03

ÉDITO

Encadrement des loyers, permis de louer, etc : les premières conséquences !

04

DOSSIER

Indivision, évitez Dallas à la maison !

8

NOS ANNONCEURS



FERMETURE HIVERNALE

La Chambre des propriétaires sera fermée du vendredi 22 décembre au soir au lundi 1^{er} janvier inclus. Réouverture le mardi 2 janvier.

CSPI 33-24 - 7, cours de Gourgue - 33000 Bordeaux - Tél : 05 56 52 57 07 - email : contact@cspi33.org

Directeur de la publication : Denis JACQUES • Directeur de la rédaction : Nicolas LANTERI

Informations complémentaires : Aurore Giraud • Mise en page et impression: PECl - Imprimerie Messages - Toulouse

Commission paritaire : 0924 T 94962

Supplément au numéro 145 - octobre 2023 de L'Actu Immobilière et vous !

Editorial



Encadrement des loyers, permis de louer, etc :

les premières conséquences !

L'empilement des réglementations, taxations et obligations auxquelles sont soumis les propriétaires bailleurs commence à produire ses effets délétères :

- Les propriétaires bailleurs se lassent, se découragent face à cet empilement, et certains mettent en vente leur(s) bien(s) immobilier(s) locatif(s).
- Dans le même temps, les logements notés G+ qui ne peuvent plus être loués depuis le début de cette année, et laissés libres par le départ de leurs locataires, s'ajoutent à ce stock. Il faut y ajouter les logements notés G qui ne pourront plus être loués dans 15 mois maintenant, et dont les bailleurs hésitent devant une rénovation dont ils redoutent qu'elle soit coûteuse.
- Le développement important des collectivités ayant mis en place le permis de louer conduit à une augmentation du nombre de logements vides en attente de permis de louer (environ 3% des logements locatifs sont en permanence en attente de ce sésame).
- La mise en place de l'encadrement des loyers conduit à une baisse des loyers des logements de faible surface, c'est-à-dire la plupart des studios et T1 de moins de 20m², et beaucoup de T2 de moins de 35m², mais également les petits T3 et T4 : de nombreux propriétaires de ces petits logements, qui ont déjà les loyers les moins élevés, hésitent maintenant avant de les remettre en

location. Rappelons que cette baisse est liée à un biais du dispositif.

Pour chacun de ces problèmes il existe souvent une ou plusieurs solutions, mais elles ne sont pas pour autant faciles à mettre en œuvre.

Mais dans un contexte où le nombre de transactions de biens immobiliers est déjà réduit du fait de la difficulté d'accès au crédit, cela ne fait qu'augmenter le nombre de biens disponibles à l'achat. Il faudra pourtant attendre longtemps avant que cela ne se traduise par une baisse des prix tant la plupart des vendeurs ont une grande capacité d'attente.

En attendant une hypothétique baisse des prix, le nombre de logements vides en attente de vente augmente de façon importante... et le nombre de logements locatifs diminue d'autant. Dans un « marché » déjà très tendu, comme celui de la métropole de Bordeaux, mais aussi de toutes les autres zones tendues de France, cela conduit à faire augmenter de façon très importante la tension locative : c'est la goutte qui fait déborder le vase.

Les locataires se précipitent sur la moindre annonce de location, plus de 100 demandes en quelques heures pour le moindre logement... Et ceux qui ne trouvent pas de logement sont désespérés et se contentent de solutions d'attentes qui durent : dormir chez des amis, dans la famille, dans sa voiture, etc..

Les ingrédients d'un mécontentement aux effets délétères sont réunis, et c'est regrettable.

Nous vous souhaitons un bel automne.

Denis JACQUES
Président de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux

Dossier



La fin d'année arrive à grands pas et avec elle se profilent déjà les repas de famille où l'on discute autour d'une dinde dodue de la dernière expo, du diplôme du petit dernier, du prochain concert... pour finir inévitablement par des sujets plus sensibles tel que « *que fera-t-on de la maison du grand oncle après son décès* » ? Tous se regardent alors et voient dans les yeux inquiets le spectre de l'indivision.

Mais qu'est-ce que l'indivision ? Comment fonctionne-t-elle ? Comment faire en sorte de ne pas y laisser sa santé et ses relations familiales ? C'est ce que nous allons voir dans ce numéro, en espérant que celui-ci vous aidera à passer des fêtes plus apaisées !

INDIVISION, ÉVITEZ DALLAS À LA MAISON !

VOUS AVEZ DIT INDIVISION ?

L'indivision est une situation juridique née de la coexistence de droits de même nature ayant des titulaires différents mais s'exerçant sur un même bien, sans qu'une division matérielle des parts soit réalisée. L'indivision est régie par la loi du 31 décembre 1976 codifiée aux articles 815 et suivants du Code civil.

Puisque peu d'entre nous peuvent se targuer, à l'instar de Tom Hanks, d'être « *seul*

au monde », nous avons de grandes chances d'être confrontés, une fois dans notre vie, au régime de l'indivision. Les vicissitudes de l'existence pourront nous mener vers l'une (ou plusieurs !) sortes d'indivision existantes, à savoir :

- **l'indivision successorale** : après le décès d'une personne, une indivision existe entre les héritiers venant à la succession ;

- **l'indivision entre époux séparés de biens, entre concubins** : lors d'un achat en commun de biens (logement familial, véhicule, résidence secondaire etc), les époux ou concubins sont propriétaires indivis en fonction de leur apport et donc de leur quote-part d'acquisition ;

- **l'indivision post communautaire** : dans le cadre d'un divorce et avant le partage de biens, la dissolution de la communauté entraîne

une indivision post-communautaire, les biens qui composaient la communauté deviennent alors indivis.

À noter que l'indivision n'est pas dotée de la personnalité morale, ainsi aucun acte ne peut valablement être délivré au nom d'une indivision. Il convient le cas échéant de s'adresser à chaque indivisaire.

Il est important de retenir qu'il ne peut y avoir d'indivision **qu'entre droits de même nature portant sur un même bien** ou une même masse de biens. L'indivision peut donc ainsi porter :

- sur la pleine propriété,
- sur la nue-propriété seulement,
- sur l'usufruit (il s'agit alors d'une indivision en jouissance).

Le terme d'indivision est parfois utilisé à tort lorsque l'on parle de biens détenus conjointement par un usufruitier et un nu-propriétaire. Ces derniers étant titulaires de droits de natures différentes, l'indivision ne peut exister. Dans ce cas, il convient d'utiliser le terme de démembrement. La gestion de biens démembrement répond à une tout autre législation sur laquelle nous pourrions revenir dans un prochain numéro.

La masse indivise peut être constituée par des biens immobiliers, c'est d'ailleurs le plus souvent à cela que l'on pense, mais également par des biens mobiliers (portefeuilles d'actions, comptes en banque, meubles etc) ou des créances. Dans le cadre d'une succession, tout ce qui constituait le patrimoine du défunt peut tomber en indivision en attendant le partage entre les héritiers.

Il y a lieu également de tenir compte du passif lié aux biens indivis, que ce soit des dettes successorales (celles nées avant le décès et qui se

sont transmises) ou des dettes nées au cours de l'indivision à raison soit de la conservation, soit de la gestion des biens.

Maintenant que vous savez ce qui se cache derrière le terme d'indivision, voyons comment fonctionne celle-ci et quels sont les droits et les devoirs des indivisaires.

DROITS ET DEVOIRS DES INDIVISAIRES

Les articles 815 et suivants du Code civil régissent le régime de l'indivision (quelle que soit son origine) et établissent les droits et les obligations des indivisaires.

Ces derniers disposent :

1. **du droit d'usage et de jouissance** : chaque indivisaire a le droit d'utiliser le bien, d'en tirer des bénéfices et d'en percevoir des revenus conformément à sa quote-part. L'utilisation des biens de l'indivision par un seul indivisaire est cependant soumise à certaines conditions :
 - avoir l'accord des autres indivisaires,
 - respecter la destination du bien (ex : ne pas transformer un local d'habitation en local commercial),
 - verser une indemnité aux autres indivisaires (sauf décision contraire de ces derniers).
2. **du droit de céder leur part** : chaque indivisaire est libre de céder à un coindivisaire ou à un tiers tout ou partie de ses droits indivis. Le cessionnaire devient alors titulaire de tous les droits et obligations du cédant. Pour éviter l'intrusion d'une personne étrangère dans l'indivision, les coindivisaires disposent d'un droit de préemption ou d'un droit de subrogation

en cas d'adjudication.

Le défaut de respect de ces dispositions prévues aux articles 815-14 et 815-15 du Code civil entraîne la nullité de la cession.

3. **du droit à l'information** : chaque indivisaire a le droit d'obtenir des informations sur la gestion et l'utilisation du bien indivis.
4. **du droit de demander le partage** : un indivisaire a le droit de demander le partage du bien commun. Cela signifie que si les indivisaires ne parviennent pas à s'entendre sur l'utilisation du bien, l'un d'entre eux peut demander la vente du bien et la répartition des recettes en fonction des parts de propriété de chacun.

En sus de leurs droits, les indivisaires ont aussi des obligations. Ils sont responsables de la conservation du bien, doivent participer aux dépenses et au paiement des dettes. Cela peut concerner les charges d'un immeuble ou les frais pour l'administration d'un portefeuille d'actions. Chaque indivisaire est responsable selon l'importance de sa quote-part.

LE FONCTIONNEMENT DE L'INDIVISION

Il est admis que plus on est nombreux, plus il est difficile de ramer dans le même sens. Afin de faciliter la remontée du fleuve par les indivisaires, la loi prévoit des dispositions différentes selon la nature des actes passés. Il convient ainsi de distinguer les actes conservatoires, des actes d'administration et de disposition.

Les actes conservatoires

Qu'entend-on par acte conservatoire ? Il s'agit de toute initiative nécessaire ou utile à la conservation des biens indivis. Cela peut être matériel (travaux de toiture, chaudière, paiement de factures pour éviter une saisie etc..) ou juridique (souscription d'un contrat d'assurance incendie...).

Dans ces cas, tout indivisaire peut prendre seul les mesures nécessaires à la **conservation** des biens indivis, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence. Côté finances, il peut régler les mesures dont il a l'initiative soit en employant les fonds de l'indivision (compte indivis par exemple), soit seul en faisant ensuite valoir sa créance à l'encontre de l'indivision, soit en contraignant les coindivisaires à financer avec lui les dépenses nécessaires (dans ce cas les frais sont en principe répartis proportionnellement aux droits de chacun dans l'indivision).

Les actes d'administration

Les actes d'administration sont toutes les mesures prises pour la **gestion courante** du patrimoine (congé donné à un locataire, conclusion d'un bail, ouverture d'un compte, vente de meubles d'usage courant, action en bornage d'un fonds indivis...).

Depuis le 1^{er} janvier 2007, ces actes peuvent être accomplis à la majorité des 2/3 des droits indivis, sauf si l'acte n'est pas du ressort de l'exploitation normale du bien (dans ce cas, il conviendra d'obtenir l'unanimité des indivisaires).

Les indivisaires décisionnaires ont l'obligation d'informer les indivisaires qui n'auraient pas pris part à la décision. A défaut, celle-ci leur serait inopposable.

Si aucun formalisme n'est imposé, nous ne saurions trop vous conseiller d'utiliser la lettre recommandée avec accusé de réception afin d'avoir la preuve que l'information a bien été délivrée.

Attention : la majorité des 2/3 ne signifie par la majorité des 2/3 des héritiers existants, mais des droits indivis.

Les actes de disposition

Les actes de disposition sont ceux qui **engagent le patrimoine pour le présent ou l'avenir**, par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives de son ou ses titulaire(s).

Pour ces actes, l'unanimité des indivisaires est requise (conclusion ou renouvellement de baux portant sur des immeubles à usage commercial, agricole, industriel ou artisanal, donation, vente d'immeubles). Cette règle de l'unanimité est toutefois assouplie par la possibilité qu'ont les titulaires des 2/3 des droits indivis de demander une autorisation judiciaire de vente.

Souvent le législateur est considéré comme « déconnecté » de la vie réelle. Il faut croire que ceux qui établissent les lois ont déjà été confrontés à ce régime. C'est ainsi que l'article 815, ouvrant le chapitre du Code civil relatif à l'indivision dispose : « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* ». Quand la situation s'éternise ou s'envenime, la loi prévoit donc plusieurs portes de sortie

LA FIN DE L'INDIVISION

À l'approche des fêtes, peut-être faites-vous partie des personnes dont l'éducation somme de faire bonne figure autour de la bûche. Mais au fond de vous, vous savez que cette entente cordiale ne résistera peut être pas à une année supplémentaire en indivision. Soucieux de voir le marché des indies se maintenir, le législateur a donc prévu différents moyens de mettre fin à une indivision.

* **Le partage amiable** : si l'indivision s'exerce sur plusieurs biens ou sur un bien divisible, alors les indivisaires peuvent décider de procéder à un partage amiable, nécessitant l'accord de tous, tant pour la composition que pour la répartition des lots.

* **La vente des droits indivis** : comme nous l'avons vu précédemment un indivisaire peut également choisir de vendre ses droits indivis soit à un autre indivisaire, soit à un tiers.

* **La vente du bien indivis** : à défaut de pouvoir/vouloir partager les biens ou racheter une quote-part, les indivisaires peuvent s'entendre pour la vente du ou des biens indivis. Le prix obtenu sera réparti en fonction des droits de chacun dans l'indivision. C'est souvent dans cette situation que les obstacles apparaissent ou que les tensions surviennent....



LA RÉPONSE À QUELQUES QUESTIONS

Que faire si un indivisaire est hors d'état de manifester son consentement ?

L'article 815-4 du Code civil permet à un indivisaire d'obtenir du président du tribunal judiciaire, un mandat judiciaire d'agir au nom et pour le compte de celui qui est empêché.

Que faire si un indivisaire est clairement opposé à la vente ?

L'article 815-5 du Code civil permet à un ou plusieurs indivisaires d'obtenir l'autorisation de vendre le bien indivis et ainsi de passer outre l'opposition de l'indivisaire non consentant, si deux conditions sont remplies :

- l'existence d'un refus
- la mise en péril de l'intérêt commun.

Cette procédure n'est cependant pas applicable en cas de démembrement de propriété si l'usufruitier refuse de vendre.

Que faire si un indivisaire se tait volontairement ?

L'article 815-5-1 du Code civil permet la vente à la majorité des deux tiers des droits indivis. Il s'agit d'une procédure menant à une vente sur adjudication (vente aux enchères publiques).

Cette procédure ne s'applique pas en cas de démembrement de propriété, ni lorsque l'un des indivisaires se trouve hors d'état de manifester sa volonté ou qu'il est placé sous un régime de protection (tutelle, curatelle).

L'article 820 du Code Civil prévoit cependant un sursis au partage dans certains cas précis.

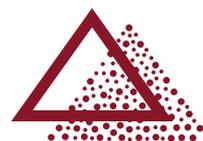
Il dispose en effet qu'à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement.

Que faire si l'un des indivisaires souhaite provoquer le partage alors que les autres souhaitent rester en indivision ?

Ces derniers peuvent demander au tribunal de les autoriser à rester dans l'indivision mais d'attribuer sa part à celui qui réclame le partage (article 824 du Code civil).

À RETENIR

L'indivision n'est donc pas forcément un univers impitoyable mais il est somme toute complexe, surtout lorsque s'enchaînent décès ou séparations au sein de celle-ci. Les règles légales n'étant pas impératives, si votre indivision a vocation à durer, vous avez tout intérêt à l'aménager via une convention d'indivision. Rendez-vous donc chez votre notaire !



La propriété
privée rurale

Site internet :
www.propriete-rurale.com

Contact en Gironde :
sdppr33@gmail.com

LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

**AIDE LES PROPRIÉTAIRES RURAUX
À DÉFENDRE LEURS DROITS,
À TRANSMETTRE LEUR PATRIMOINE...**

Nos annonceurs



DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
VENTE & LOCATION

Tarif spécial adhérents

Benoit TENEZE Mobile: **06 13 08 47 93**

2 allée du Champ de Course 33320 Eysines - auditbilan@gmail.com

SARL JMV MENUISERIE

Menuiserie intérieure et extérieure

Téléphone : 06.74.03.24.10
Mail : jmvmenuiserie@orange.fr
33 127 Martignas sur Jalle



J.F. Roquelaure

Architecte D.P.L.G

72 avenue de la République
33200 Bordeaux Caudéran
Tél. : 05 56 42 25 65
Fax : 05 56 42 38 32
jfr@roquelaure.com



Cabinet d'architecte
J.F. Roquelaure



DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - VENTE OU LOCATION - SUR TOUTE LA GIRONDE

TARIF SPÉCIAL ADHÉRENT CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES

Nos valeurs: Réactivité Professionnalisme et Satisfaction client

Votre contact: Albert UTHURBURU

Mob: 0609719271 albert.uthurburu@diag6.fr www.diag6.fr

Allianz

UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE DE NOS EXPERTS EN PATRIMOINE

Nos Conseillers Allianz Expertise et Conseil sont là pour vous accompagner dans l'élaboration d'une stratégie globale de la construction jusqu' à la transmission de votre patrimoine, qu'il soit immobilier ou financier.

Nos missions : protection de la famille et du conjoint/ préparation à la retraite/ optimisation de la fiscalité, du patrimoine, des revenus et de la succession / préparation à la transmission/ création de revenus complémentaires. En tant que membre de l'UNPI nous vous offrons votre bilan patrimonial personnalisé.

Nos prochaines permanences de 14h à 17h au 7 cours de Gourgue 33000 Bordeaux ;

Mardi 12 septembre

Mardi 31 octobre

Mardi 26 septembre

Mardi 14 novembre

Mardi 3 octobre

Mardi 28 novembre

Mardi 17 octobre

Mardi 12 décembre

de 14H à 17H sur rendez-vous à prendre au 05 56 52 57 07

Un bilan patrimonial sera offert !

Nous restons à votre disposition à tout moment au 07 65 24 93 79 ou par mail: caroline.wolff_2@allianz.fr

Votre Équipe Allianz