

Comment sont répartis les frais, les charges et les bénéfices dans l'indivision ?

Description

En indivision, le partage des charges est important. En effet, lorsqu'un bien est détenu par plusieurs condivisaires, les droits et obligations sur ce bien sont également partagés entre les différents propriétaires.

De manière générale, chaque indivisaire va devoir participer à hauteur de sa quote-part.

L'indivision est souvent choisie par des concubins ou des [partenaires pacsés](#) souhaitant acquérir un bien à deux. Cette solution leur permet notamment de se protéger en termes de [succession en cas de décès](#).

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Quel est le principe de répartition des charges dans l'indivision ?

Le principe posé par la loi est que les bénéfices provenant d'un bien en indivision sont répartis entre les coindivisaires **proportionnellement à la quote-part** détenue par chacun d'entre eux sur le bien ([article 815-10 du Code civil](#)).

Par ailleurs, la répartition de tous les frais et charges d'un bien en indivision s'effectue de la même manière.

À noter : L'objectif du régime légal concernant l'indivision est principalement de protéger les droits de chaque coindivisaire sur le bien.

Ainsi, par exemple, si trois indivisaires détiennent respectivement 50%, 40% et 10% d'un bien immobilier mis en location dans le cadre d'un [contrat de location](#), les droits relatifs à la réception des loyers pour chacun seront respectivement de 50%, 40% et 10%. Cette répartition sera exactement la même pour le paiement des taxes foncières et de toutes les charges relatives à l'entretien du bien pesant sur le propriétaire.

Cette règle est inchangée, qu'il s'agisse d'un [bail commercial](#), d'un [contrat de location non meublée](#)

, d'une [location de parking](#) ou encore d'un [bail de location saisonnière](#).

Bon à savoir : L'indivision peut être source d'insécurité. Il est donc possible d'établir par écrit une convention d'indivision permettant d'organiser sa gestion et d'en fixer les règles.

En pratique, les charges sont **généralement avancées** par l'un des coindivisaires. Il s'agit bien souvent de celui qui s'occupe effectivement du bien immobilier concerné par l'indivision. Dans ce cas, ce dernier détient **des créances** sur les autres, correspondant à la quote-part des charges dues par chacun d'entre eux.

Ainsi, si cet indivisaire est en charge de l'encaissement des loyers, il pourra, le cas échéant, se faire rembourser ses créances directement sur les loyers prélevés par le mécanisme de la compensation légale.

Qu'en est-il des charges lorsque le bien en indivision est occupé par l'un des coindivisaires ?

Il arrive souvent que les coindivisaires se mettent d'accord pour que le bien en indivision soit occupé par l'un d'entre eux. Dans ce cas, ce dernier se charge naturellement de tous les **frais liés à l'occupation** du bien immobilier indivis.

Par ailleurs, l'indivisaire qui occupe seul le bien devra **indemniser les autres** indivisaires au même titre que s'il avait fait l'objet d'une signature de [bail](#) avec un tiers. Le prix de l'indemnité de jouissance privative serait alors fixé à partir de la valeur locative du bien.

En cas de désaccord sur le montant de l'indemnité, ce sera au juge de décider, en fonction de la valeur locative du bien et sans tenir compte des éventuelles dépenses de l'indivisaire occupant les lieux.

Zoom : Vous pouvez générer votre [contrat de location](#) en quelques clics sur le site de LegalPlace. Pour ce faire, il vous suffit de choisir le type de contrat dont vous avez besoin (contrat de location meublée ou non meublée par exemple) et de compléter notre formulaire en ligne. Après avoir rempli notre modèle de contrat vous pourrez enregistrer et imprimer le document. Il ne vous reste plus qu'à le signer !

Cependant, les coindivisaires peuvent également faire le choix de ne pas exiger d'indemnité de jouissance locative. Cette décision peut être formulée dans un accord.

Bon à savoir : L'indivisaire qui gère seul le bien indivis a droit à une rémunération fixée par accord entre les coindivisaires ou par un juge compétent. Il existe trois types d'actes concernant les biens en [indivision](#) : les actes conservatoires, les actes

d'administration et les [actes de disposition](#).

Que se passe-t-il en cas d'amélioration ou de conservation du bien par un seul indivisaire ?

Lorsque l'un des coindivisaires engage des frais et dépenses seul ou d'un montant supérieur à sa quote-part, pour l'amélioration et/ou la conservation du bien en indivision, il est alors **bénéficiaire d'une créance** à l'encontre des autres. Cette créance est due même si aucune plus-value ne résulte de ces dépenses.

À noter : Une dépense d'amélioration peut par exemple correspondre à l'aménagement des combles. Par ailleurs, peut être considérée comme une dépense de conservation le paiement de l'assurance habitation.

FAQ

Qui paie les charges d'un bien en indivision ?

Le paiement des charges d'un bien en indivision doit être effectué par tous les indivisaires. Tous les indivisaires sont tenus du paiement des charges et de la taxe foncière proportionnellement à leur quote-part dans le bien.

Comment faire des travaux dans une maison en indivision ?

Les indivisaires n'ont pas à prendre une décision unanime pour réaliser des travaux sur un bien en indivision. Toutefois, l'indivisaire qui prend la décision peut choisir d'utiliser les fonds indivis ou d'avancer les frais.

Quelles sont les règles de l'indivision ?

Les indivisaires doivent assumer ensemble les dépenses liées à l'entretien et au fonctionnement du bien. Ils sont tous tenus de participer à hauteur de leur quote-part dans le bien. Ils doivent également respecter la règle de l'unanimité en matière d'acte de disposition. Par ailleurs, chaque indivisaire peut sortir de l'indivision en vendant sa

quote-part. Dans ce cas, les autres indivisaires bénéficient d'un droit de priorité sur l'acquisition de cette quote-part.