



— GUIDE PRATIQUE

GÉRER UN BIEN FAMILIAL PARTAGÉ

Les 7 pièges à éviter pour une copropriété familiale sereine

Maison de famille, résidence côtière, chalet de montagne, propriété rurale — un bien partagé entre plusieurs copropriétaires est l'un des patrimoines les plus complexes à gérer.

Décisions collectives, finances communes, intendance, planning d'occupation, réglementation locale : chaque sujet peut devenir source de friction si les règles du jeu ne sont pas posées clairement.

Ce guide identifie les 7 pièges les plus fréquents — et les solutions concrètes pour les éviter avant qu'ils ne génèrent des tensions familiales ou des risques juridiques.

LES 7 PIÈGES

- 01** Ne pas définir les règles de gouvernance et de vote
 - 02** Gérer les occupations sans méthode de planning partagée
 - 02** Gérer les occupations sans méthode de planning partagée
 - 03** Gérer les finances sans budget structuré
 - 04** Sous-estimer l'intendance et les ressources annexes
 - 05** Arriver sans consignes ni contacts à jour
 - 06** Ne pas cadrer les règles de location et d'usage externe
 - 07** Ignorer l'environnement réglementaire local
-

01

NE PAS DÉFINIR LES RÈGLES DE GOUVERNANCE ET DE VOTE

C'est le fondement de tout. Sans règles écrites, chaque décision devient un sujet de négociation informelle et les précédents non documentés créent des droits implicites difficiles à remettre en question.

Les questions les plus conflictuelles sans gouvernance claire :

- ◆ Quelle majorité pour voter des travaux ? Pour une location ? Pour vendre ?
- ◆ Qui est le référent de la copropriété ? Qui signe les contrats avec les artisans ?
- ◆ Comment se déroule une assemblée ? Qui convoque, qui rédige le compte-rendu ?
- ◆ Que se passe-t-il si un copropriétaire ne répond pas ? Si les votes sont bloqués ?
- ◆ Quelles décisions peuvent être prises par un seul copropriétaire en urgence ?

! PIÈGE CLASSIQUE

Les règles orales tiennent tant que tout le monde s'entend. Dès qu'un désaccord apparaît, l'absence d'écrit bénéficie toujours à celui qui refuse d'agir.

● CONSEIL PRATIQUE

Rédigez un règlement intérieur simple — même une page — qui répond à ces questions. Distinguez les décisions courantes (majorité simple), les décisions importantes (majorité qualifiée) et les décisions exceptionnelles (unanimité). Ce document, validé par tous, évite 80 % des blocages futurs.

02

GÉRER LES OCCUPATIONS SANS MÉTHODE DE PLANNING PARTAGÉE

La répartition des périodes d'occupation est souvent la première source de tension. Pas parce que les copropriétaires sont de mauvaise foi — mais parce qu'il n'existe pas de méthode commune et transparente.

Il existe plusieurs méthodologies de planning, chacune avec ses avantages selon la configuration familiale :

- ◆ **Tour de rôle prioritaire** : chaque famille choisit ses semaines dans un ordre prédéfini, qui tourne chaque année. Simple, équitable, prévisible.
- ◆ **Calendrier ouvert avec délai de réservation** : premier arrivé, premier servi, avec un délai minimum (ex. 3 mois à l'avance). Flexible mais peut créer des frustrations sur les périodes les plus demandées.
- ◆ **Zones réservées + zones libres** : certaines périodes (vacances scolaires clés) sont réparties à l'avance et figées ; le reste du calendrier est ouvert.
- ◆ **Planning par enchères de points** : chaque famille dispose d'un capital de points annuel à dépenser pour réserver les périodes. Les semaines les plus prisées « coûtent » plus de points.
- ◆ **Hybride** : combinaison de plusieurs méthodes selon la saison ou le type de période.



02

SUITE

GÉRER LES OCCUPATIONS SANS MÉTHODE DE PLANNING PARTAGÉE

! PIÈGE CLASSIQUE

Le plus grand risque n'est pas la méthode choisie — c'est l'absence de méthode. Même un planning imparfait vaut mieux que des échanges de SMS en juillet.

CONSEIL PRATIQUE

Choisissez la méthode qui correspond à votre configuration familiale — et documentez-la. L'outil de planning doit être accessible à tous en temps réel, sans qu'il faille appeler quelqu'un pour savoir si la maison est libre.

PLANNING PARTAGÉ SHARE HERITAGE — VUE MENSUELLE

	29	30	1	2	3	4	5
☒ Occupation							Vacances d'été
☒ Entretien							Famille François
☒ Location							
☐ Fin de contrat							
☐ Travaux							
☒ Activités familiales							
☐ Autre							
☒ Jours fériés							
☐ Vacances Zone A							
☐ Vacances Zone B							Famille Coudray (Location externe)
☒ Vacances Zone C							
	6	7	8	9	10	11	12
	13	14	15	16	17	18	19
	Fête nationale						
	20	21	22	23	24	25	26
	Famille Dupond						

03

GÉRER LES FINANCES SANS BUDGET STRUCTURÉ

Les dépenses d'un bien partagé sont multiples et souvent mal anticipées : charges courantes, assurances, taxe foncière, petites réparations, et — plus complexes — les projets de travaux et rénovations qui nécessitent un arbitrage collectif.

Un budget bien structuré distingue trois niveaux :

- ◆ **Charges courantes** (prévisibles, annuelles) : eau, électricité, assurance, entretien de base.
- ◆ **Travaux d'entretien récurrents** : ravalement, toiture, volets, jardin — planifiables sur 3 à 5 ans.
- ◆ **Projets de rénovation ou d'amélioration** : chaque projet inscrit au budget peut être discuté, priorisé et voté de manière indépendante.

! PIÈGE CLASSIQUE

Sans traçabilité financière, l'un des copropriétaires finit toujours par porter les dépenses à la place des autres — et le ressentiment s'installe silencieusement.

● CONSEIL PRATIQUE

Créez un registre partagé des projets en attente, même informel : chaque copropriétaire peut proposer un projet, chiffrer un devis, et les projets sont arbitrés collectivement lors d'une réunion annuelle. Ce processus évite les décisions unilatérales et les dépenses surprises.

Boîte à idées +	À voter +	Validé +	En cours +
9000.00 € 1	1000.00 € 2	3000.00 € 1	10000.00 € 1
Basse Installation d'une piscine Marina Lombardo 0	Moyenne Acheter un nouveau meuble TV Marina Lombardo Oui Non Moyenne Refaire la déco du salon Ambiance bord de mer Marina Lombardo	Haute Rénovation salle de bain Salle de bain principale Ronan Gaillard 5 avril 2026	Haute En cours Rénovation toiture Marina Lombardo 28 février 2026

04

SOUS-ESTIMER L'INTENDANCE ET LES RESSOURCES ANNEXES

Le bien lui-même n'est qu'une partie de la charge. Autour de lui, il existe souvent des ressources et équipements partagés qui nécessitent un suivi régulier — et dont personne ne se sent naturellement responsable.

Les oubliés classiques de l'intendance :

- ◆ **Bateau ou annexe** : mouillage à jour (redevance payée ?), entretien annuel, rinçage après usage, hivernage, assurance spécifique.
- ◆ **Cabine de plage ou local de rangement** : redevance communale à jour, peinture, nettoyage de fin de saison, vidange complète avant l'hiver.
- ◆ **Vélos, kayaks, équipements nautiques** : rinçage à l'eau douce après usage en mer, graissage, rangement, vérification des équipements de sécurité.
- ◆ **Jardin et extérieurs** : taille, traitement, gestion des espèces envahissantes si zone naturelle.
- ◆ **Consommables de la maison** : réassort en fin de séjour (produits ménagers, draps, piles, ampoules) pour que la famille suivante arrive dans de bonnes conditions.

! PIÈGE CLASSIQUE

Les équipements partagés se dégradent deux fois plus vite quand personne ne se sent clairement responsable. « Je pensais que l'autre s'en occupait » est la phrase la plus fréquente dans ces situations.

● CONSEIL PRATIQUE

Créez une checklist d'intendance par ressource, avec une fréquence de vérification et un responsable désigné pour chaque saison. Une simple liste partagée suffit — ce qui compte, c'est que chacun sache ce qui est attendu avant et après son séjour.



05

ARRIVER SANS CONSIGNES NI CONTACTS À JOUR

Chaque famille qui arrive dans le bien doit pouvoir fonctionner en autonomie : trouver les informations essentielles, contacter les bons interlocuteurs, et savoir quoi faire en cas de problème — sans dépendre d'un appel à un autre copropriétaire.

Ce qui doit être documenté et accessible à tous :

- ◆ **Carnet de contacts** : artisans de confiance, plombier, électricien, voisin référent, mairie, numéros d'urgence locaux.
- ◆ **Consignes techniques** : coupure d'eau, disjoncteur, chauffe-eau, alarme, Wi-Fi, poubelles et collecte.
- ◆ **Checklist arrivée** : état des lieux simplifié, où trouver quoi, code de la boîte à clés.
- ◆ **Checklist départ** : ce qui doit être fait avant de partir (fenêtres, eau, EDF, ménage, réassort consommables, signalement de tout problème constaté).
- ◆ **Livret d'accueil** : recommandations locales, restaurants, activités, règles de bon voisinage, informations spécifiques à la commune ou au site.

CONSEIL PRATIQUE

Centralisez ces informations dans un espace accessible en ligne à tous les copropriétaires. Un document partagé mis à jour une fois par an suffit — l'essentiel est qu'il soit trouvable depuis un téléphone le dimanche soir quand le problème survient.

Consignes

Retrouvez ici toutes les instructions pour le bon fonctionnement de la maison



Aide vidéo

Ajouter une consigne

Allumer la chaudière



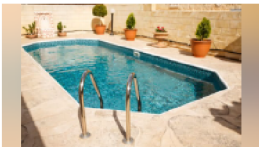
Avant de procéder à l'allumage de votre chaudière à gaz, plusieurs

Ouverture de la cabine ...



Les clés sont dans la boîte à clés sur salon, porte clé étoile de mer

Utilisation de la piscine



Avant de remplir la piscine, nettoyez minutieusement la structure pour

Utilisation de la tondeuse



Avant d'utiliser la tondeuse, effectuez une reconnaissance

shareheritage.com

06

NE PAS CADRER LES RÈGLES DE LOCATION ET D'USAGE EXTERNE

La question de la location à des tiers est souvent un sujet clivant. Certains copropriétaires y voient un revenu utile pour financer l'entretien ; d'autres refusent que des étrangers occupent le bien familial. Sans position commune formalisée, la tension est inévitable.

Les sujets à trancher collectivement :

- ◆ Location autorisée ou interdite ? À l'unanimité ou à la majorité ?
- ◆ Si autorisée : quelles plateformes ? Quel prix minimum ? Qui gère les réservations ?
- ◆ Qui perçoit les revenus locatifs ? Comment sont-ils répartis entre copropriétaires ?
- ◆ Quelles règles pour les invités (non membres de la famille) ? Quelle franchise d'assurance en cas de dommages par un locataire ou un invité ?

! PIÈGE CLASSIQUE

La location non encadrée est l'une des causes les plus fréquentes de rupture dans les copropriétés familiales. Ce n'est pas le sujet le plus urgent — jusqu'au jour où quelqu'un le fait sans demander l'avis des autres.

● CONSEIL PRATIQUE

Votez une position claire sur la location — même si la réponse est non. Une décision négative documentée vaut mieux qu'un flou permanent. Si la location est autorisée, rédigez un règlement locataire spécifique au bien.

07

IGNORER L'ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE LOCAL

Mairie, département, région, parc naturel régional ou national, Conservatoire du Littoral, site Natura 2000 — les acteurs susceptibles d'exercer des prérogatives sur un bien familial sont nombreux, et leurs périmètres évoluent. Un classement, un arrêté, une révision de PLU peuvent transformer radicalement les règles du jeu en quelques mois.

Les biens situés en zone littorale, montagnarde ou naturelle sont particulièrement exposés : restrictions de travaux, obligations d'entretien, droits de préemption, évolutions du trait de côte pour les propriétés côtières.

- ◆ Vérifier le statut réglementaire du bien lors de chaque projet, même mineur.
- ◆ Identifier les acteurs publics compétents sur le secteur (mairie, opérateur Natura 2000, Conservatoire, DREAL selon les cas).
- ◆ Consulter en amont plutôt que de subir une injonction après travaux.
- ◆ Anticiper les évolutions : un organisme public peut devenir copropriétaire, modifier des droits d'usage ou imposer de nouvelles obligations.

CONSEIL PRATIQUE

Désignez un copropriétaire référent pour la veille réglementaire locale. Une alerte Google sur le nom de votre commune + « PLU » ou « arrêté » suffit souvent à ne pas être pris par surprise. Pour les sites classés ou protégés, un contact annuel avec les services instructeurs est un investissement minimal à haut retour.



— SHARE HERITAGE

LA PLATEFORME FAMILIALE POUR GERER VOS BIENS ET TRANSMETTRE.

◆ Gouvernance et règles de vote

◆ Planning d'occupation

◆ Budget et suivi des dépenses

◆ Intendance et checklists

◆ Contacts et consignes

◆ Documents partagés

Testez gratuitement

sur shareheritage.com

shareheritage.com →



Guide proposé par l'app **ebihens.fr** · Rédigé par Share Heritage · shareheritage.com · Distribué librement, non contractuel · 2026