



## Immobilier. Plus value par rapport à des travaux effectués

-----  
Par Benbala

Bonjour,

Je suis en contrat de mariage avec séparation des biens.

Notre terrain a subi un affaissement dû à des canalisations vétustes de la suez. J'ai réussi à obtenir gain de cause au bout de 8 années.

Travaux effectués, mur de clôture, portail, portillon descente de garage, jardinières...

La somme récupérer m'a aussi permis de changer toutes les fenêtres en double vitrage.

Voici ma question.

Est ce que je peux faire valoir auprès d'un notaire le fait d'avoir redonné de la valeur à mon bien immobilier.

Bien cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le terrain a perdu de la valeur puis en a repris suite aux travaux. Vous avez été indemnisé.

Pour quelle raison voulez vous faire constater ces modification de valeur ? Vous voulez vendre ? divorcer ?

Et que doit faire le notaire ?

-----  
Par isernon

bonjour,

comment est répartie la propriété du bien puisque vous indiquez " votre terrain" ?

la plus value apportée par vos travaux sur ce bien sera évaluée si vous mettez ce bien en vente mais cela ne concerne pas le notaire tant que vous ne modifiez pas la propriété du bien.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Pour info : En cas de vente, la résidence principale est exonérée de taxe sur la plus-value immobilière.

-----  
Par Benbala

Merci pour votre retour

La question se pose en cas de divorce puis de vente du bien immo

Le bien immobilier a été acheté en 35 pour moi 65 pour ma femme.

Le fait d'avoir pu redonner de la valeur à notre bien peut il jouer en ma faveur ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est un calcul qui a lieu lors du partage du prix de vente après divorce.

Dans ce cas, soit les indivisaires tombent d'accord ENTRE EUX (le notaire ne décide rien), soit c'est le tribunal qui détermine les parts respectives.

-----  
Par Benbala

Je devrais peut être faire venir un agent immobilier pour faire une estimation avec le dégâts sur photo et une autre avec les travaux effectués...

-----  
Par yapasdequoi

Si vous n'envisagez pas de vendre dans l'immédiat, c'est inutile.

C'est la valeur du bien au moment de la vente ou (mieux) le prix de vente qui détermine sa vraie valeur.

Par contre vous devez conserver les justificatifs de vos travaux (factures) afin de les produire le moment venu.

code civil :

Article 815-13

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

yapasdequoi a répondu avant moi, mais la solution la plus simple me semble, en cas de vente, de récupérer chacun votre quotité, 65% pour vous, 35% pour Madame.

J'ai été mariée en séparation de biens et c'est ainsi que nous avons fonctionné mon défunt mari et moi.

Je ne me prononce pas sur la plus-value.

-----  
Par Benbala

Merci Yapadequoi

Vous avez répondu à ma question.

Je vous souhaite une bonne journée.

Bien cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Avec plaisir. Bonne journée.