



Appartement en indivision avec copropriétaire occupant

Par babouche

Bonjour,

Cela fait quelques années que je suis copropriétaire en indivision d'un appartement avec mon frère et mon père et je n'arrive pas à comprendre la situation vis-à-vis des impôts (entre autre) :

Mon frère y habite avec sa copine, et ils me donnent chacun une petite compensation financière (car comme ils disposent du logement et moi non). Je précise que la somme totale que je reçois ne correspond pas au montant d'un loyer (c'est moins de la moitié de la valeur locative de l'appart).

Je ne sais pas du tout comment déclarer cette somme : est-ce un loyer quand même alors que mon frère est copropriétaire ? est-ce un loyer uniquement pour la part que me donne sa copine et dans ce cas-là faut-il faire un bail (mais elle n'est pas la seule à disposer du logement puisque l'appart est aussi occupé par mon frère qui est propriétaire) ? Et peut-on faire un bail alors que la somme ne correspond pas à la valeur minimum de location de l'appart ? Et s'agit-il de revenus fonciers pour les impôts même si il n'y a pas de bail ?

Je suis un peu perdue, je voudrais juste faire les choses correctement d'un point de vue juridique !

Merci pour votre aide :)

Par Isadore

Bonjour,

Attention : indivision et copropriété ne sont pas la même chose.

Ce que vous percevez est une indemnité d'occupation, et pas un loyer. C'est la somme que doit vous verser l'indivisaire qui occupe privément votre bien. Elle peut soit être fixée par un juge soit être fixée à l'amiable.

Il s'agit bien d'un revenu foncier à déclarer aux impôts au même titre qu'un loyer. Si vous ne l'avez pas déclaré, je vous conseille d'aller voir votre centre des impôts pour régulariser.

Il est possible de faire un bail de location au profit de votre frère (et de sa compagne le cas échéant). Dans ce cas vous louerez au prix du marché, et le loyer sera réparti au prorata des parts (votre frère étant à la fois bailleur indivisaire et locataire).