



Indivision... répartition... pour que chacun récupère une maison

Par Laure16061956

Bonjour... nous avons des biens en indivision..ni mariée ni pacsée ni concubinage.....mais on voudrait récupérer chacun une maison...je suis âgée ...et je dois faire ...ce que toute personne âgée doit faire après 75ans.....

Première maison 50%/50%.

2ieme maison....2/3....1/3

3ieme maison....2/3....1/3.

La dernière.....la maison n'est pas a mon nom mais c'est moi qui a refait la maison.... c'était une remise....j'ai des factures pour un montant de 80000euros...et j'ai passé des années a la refaire ...

Comment... répartir.....

Et quel serait le montant des frais de notaire...en prenant compte...des indivisions....

Merci cdtl

Par Rambotte

Bonjour.

Il faut procéder à un partage, par attribution des biens, en respectant la valeur des droits de chacun dans ces biens indivis, éventuellement avec une soulte si l'attribution des biens ne remplit pas les droits d'un des indivisaires.

Nous comprenons que vous êtes 2 indivisaires, dans 3 biens immobiliers, sans doute de diverses valeurs, et dans diverses proportions, un 4ème bien n'étant pas en indivision (l'autre personne en est l'unique propriétaires). A l'amiable, il devrait être possible d'associer ce 4ème bien dans les opérations d'attribution, par voie de soulte en nature et/ou d'échange.

Par Laure16061956

Je vous remercie de votre réponse....

Donc on doit payer le montant de la soulte....

Exemple..... pour la deuxième maison.... valeur 195000euros..en indivision....

Donc 65000euros me concernant

Et 130000euros pour la deuxième personne....

Si je veux ""récupérer"" cette maison....je vais devoir payer les frais de notaire sur 130000euros....

Merci cdtl

Par Rambotte

Le partage peut concerner plusieurs biens ensemble, voire les 3 et même le 4ème.

Et d'ailleurs, l'objectif est que chacun soit propriétaire d'au moins un des biens. Il ne s'agit donc pas que de la 2nde

maison.

La soulte finale résultera de l'ensemble de l'opération. Si le partage global peut se faire presque équilibré, la soulte peut être faible, soit pour vous, soit pour l'autre.

Un bien peut être vendu et le prix partagé, pour que chacun dispose de fonds.

Par yapasdequoi

Bonjour

"à mon nom" ne signifie rien juridiquement.

Les proportions d'indivision sont indiquées dans les actes publiés au SPF et indiquent vos droits.

Vous avez aussi droit à vous faire rembourser vos travaux par l'indivision à la hauteur de la plus-value (pas du montant des travaux)

cf 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.

La première démarche consiste à proposer formellement à l'autre indivisaire les échanges qui vous semblent équitables. Le courrier RAR est conseillé, au besoin rédigé par votre notaire pour éviter des approximations ou erreurs de formulation.

Le notaire vous estimera les frais de sortie de l'indivision. Selon l'origine de l'indivision c'est 1,1%, ou 2,5% ou 8%...

Si aucune négociation n'aboutit, un partage judiciaire peut être demandé au tribunal. Puisqu'il y a plusieurs biens, le juge peut déterminer des "lots" qui seront attribués par tirage au sort.

Consultez votre notaire.

Par Rambotte

Certes, mais quand cette expression "être à mon nom" est employée, c'est pour signifier qu'on en est propriétaire. Donc ici, on comprend que cette 4ème maison n'est pas en indivision, exit le 815-13.

Il s'agit de l'amélioration du bien d'autrui.

Par yapasdequoi

Donc un simple remboursement ? Sur quelle base ?

Par Rambotte

Cela pourrait être sur la base de l'enrichissement injustifié (article 1303 et suivants). Encore qu'ici le 1303-2 pourrait trouver à s'appliquer.

Mais à l'amiable, tout est possible, et le partage global, étendu à ce 4ème bien, peut comporter une créance (ce qui correspondrait à prendre la valeur de ce bien sans tenir compte des améliorations).