



Comment sortir de l'indivision ?

Par Niconepper

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire à 50/50 d'une maison familiale avec ma s^{ur}. Aujourd'hui la maison est inhabitée et donc ne sert à personne, mais j'ai pour projet de venir y habiter avec ma femme et mes enfants. Nous pourrions nous y installer mais il y a de gros travaux à effectuer pour qu'elle soit au norme et vivable (plus de 150k?).

Problème ma s^{ur} ne veut pas me revendre ses parts. L'autre solution serait qu'elle rachète mes parts afin que nous investissions dans un autre bien immobilier mais elle ne veut pas non. Je suis donc bloqué.

Si j'effectue les travaux à ma charge est ce qu'elle bénéficiera quand même de la plus-value apportée par les travaux dans ses parts le jour de la revente ? Et y a-t-il une solution légale pour sortir de l'indivision ?

Merci pour votre aide
Nicolas

Par ESP

Bonjour

Dans un cas comme le votre, une licitation judiciaire aboutirait à une vente aux enchères !!!

Concernant les travaux que vous engageriez, il faut se référer à l'article 815-2 du Code civil, qui permet à un indivisaire de réaliser des travaux de conservation. Les autres indivisaires ont tenus de participer en fonction de leur pourcentage.

Ensuite, l'article 815-13 du Code civil dit qu'en cas de travaux d'amélioration, l'indivisaire reçoit une indemnité calculée sur la base du profit réalisé par l'indivision au moment de la vente de l'immeuble.

Par Niconepper

Bonjour,

Merci pour ce retour rapide. Si je comprends bien si j'améliore la maison à mes frais, la plus value engendrée par les travaux le jour de la revente sera pour moi ? Et par opposition ma soeur n'aura que le montant de ses parts avant travaux ?

Car dans mon cas les travaux représentent quasiment 50% du prix actuel de la maison sur le marché. 150k? de travaux sur un bien d'environ 300k?. Sachant que nous sommes dans une situation de "litige" sur ce bien j'aimerais que les frais que j'engage n'aillent pas dans sa poche in fine...

Bien cordialement

Par ESP

Attention !

J'ai rapidement évoqué les travaux de maintien du bien en état.

Pour une amélioration destinée à t'habituer avec votre famille, ce sera juridiquement plus compliqué, car vous devrez régler une indemnité d'occupation à votre soeur.

Un accord préalable du juge est plus que recommandé.

Parlez en avec votre notaire ou avocat.

Par Niconepper

Merci pour ces précisions

Par AGeorges

Bonsoir Nico,

L'autre solution serait qu'elle rachète mes parts afin que nous investissions dans un autre bien immobilier mais elle ne veut pas non. Je suis donc bloqué.

Vous avez une troisième solution. Votre soeur ne pourra pas vous empêcher de sortir de l'indivision.

Allez faire un tour sur le net en tapant :
Rachat de parts d'indivision

Ben sûr, il faudra voir si ce que vous proposez peut intéresser des investisseurs. Mais avec 50%, c'est envisageable.

Si cela est possible, vous vous tourneriez vers un autre bien pour votre maison familiale d'environ 300KF.

Par ESP

N'y croyez pas trop, a ces pubs, un investisseur qui rachète la moitié d'une indivision au prix, je n'en ai jamais vu. Les seuls que je connaisse sont des arnaqueurs qui vous proposeront un prix dérisoire. Entre 2, mieux vaut une licitation judiciaire.

Par Niconepper

Effectivement je ne vois pas comment quelqu'un de sensé accepterait d'acheter une maison à 50% sans pouvoir en faire grand chose ensuite...

Par ESP

En effet.