Proportion dans l'indivision d'un bien immobilier

Par Visiteur

J'ai acheté un bien immobilier avec mon concubin par acte notarié dans une indivision 50/50.
Les travaux de rénovation qui ont été effectués par la suite,ont été payés dans une proportion de 60/40.
L'indivisaire qui a le plus investi peut il espérer voir sa part d'indivision augmentée ?
En effet lors du partage avec une estimation précise du bien et la production des factures de rénovation de chacun des indivisaires il semblerait logique et équitable que la plus value réalisée profite à chacun dans la proportion de leurs investissements.
le législateur a t' il prévu cette situation (code ou jurisprudence)

Pouvez vous m'éclairer sur ce sujet?

Par Visiteur

Chère madame,

J'ai acheté un bien immobilier avec mon concubin par acte notarié dans une indivision 50/50.
Les travaux de rénovation qui ont été effectués par la suite,ont été payés dans une proportion de 60/40.
L'indivisaire qui a le plus investi peut il espérer voir sa part d'indivision augmentée ?

En principe non.

En effet, les travaux de rénovation sont sans lien juridique avec l'acquisition de l'indivision et la répartition des parts qui en découlent.

Pour autant, ces travaux doivent effectivement être pris en compte compte tenu de la plus value apportée au bien, compte tenu des investissements réalisés par l'indivisaire. En effet, l'article 815-13 du Code civil dispose que:

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 impenses 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 déteriorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

En conséquence, lors du partage de l'indivision, on procède à un état liquidatif, c'est à dire que l'on calcule les dettes de l'indivision à l'égard de chaque indivisaire.

En cas de vente du bien indivis, on règle les dettes de travaux de chacun, et on partage ensuite le reliquat à 50/50 entre les indivisaires conformément à ce qui est prévu dans la répartition des droits indivis.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette réponse,mais en partie je la connaissais.Effectivement ; dans l'état liquidatif les dettes sont remboursées à chacun.ce n'est pas avantageux pour celui qui a dépensé le plus.En effet une somme de 10 000 euros par exemple dépensée pour la construction d'une piscine il y a dix ans ,sera remboursée 10 000 euros au moment du partage à l'indivisaire,alors que la plus value du bien indivis est augmentée considérablement;Et cette plus value est finalement partagée à 50/50 (+ 10 000 euros pour l'indivisaire créancier?)
ce qui veut dire que dans le cas d'une indemnité d'occupation due par l'un des indivisaires occupant,c'est aussi la

proportion 50/50 qui s'applique?
C'est pour cela que je voulais savoir si la proportion d'indivision pouvait se modifier par l'apport de chacun après l'acte notarié initial?et si non les travaux engagés peuvent ils être remboursés augmentée de la plus value prise au moment du partage.?
Très cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Merci pour cette réponse,mais en partie je la connaissais.Effectivement ; dans l'état liquidatif les dettes sont remboursées à chacun.ce n'est pas avantageux pour celui qui a dépensé le plus.En effet une somme de 10 000 euros par exemple dépensée pour la construction d'une piscine il y a dix ans ,sera remboursée 10 000 euros au moment du partage à l'indivisaire,alors que la plus value du bien indivis est augmentée considérablement;

C'est qu'alors vous avez mal lu ma réponse et le notaire ne fait pas bien son travail. L'article 815-13 du Code civil est clair en disposant que:
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.

La plus-value générée par les travaux doit bien pris en compte.

ce qui veut dire que dans le cas d'une indemnité d'occupation due par l'un des indivisaires occupant,c'est aussi la proportion 50/50 qui s'applique?

Pourquoi voudriez vous apporter une autre répartition dans le cadre d'une indemnité d'occupation?

Très cordialement.