



## Divorce et Travaux

-----  
Par JT1980

Bonjour,

J'ai consulté un avocat récemment mais une question me revient, et je n'ai pas eu l'occasion de la lui poser.

Je suis séparé de ma copine, ni marié, ni pacsé, rien, 50/50 sur le crédit, elle est partie il y a 6 mois et je vis tjs dans ma maison.

J'ai fait une estimation du bien immobilier et elle refuse de vendre car le marché est en baisse...

Ma question:

Si je fais des travaux, avec factures et photos, est-ce que la plus value de la maison sera toujours sur du 50/50 lors de la vente ou est-ce que la plus value ne sera que pour moi? sachant que j'ai daté l'estimation, qu'elle ne vit plus chez moi.

Merci d'avance,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous faites des travaux, vous pourrez prétendre à un remboursement de la moitié (puisque l'autre moitié est déjà à vous).

Par contre votre ex pourra vous faire payer une indemnité d'occupation (environ 1/2 loyer).

Au final le résultat se fait sous forme de compte d'apothicaire, soit à l'amiable soit devant un juge.

PS : ne parlez pas de "divorce" puisque vous n'êtes pas mariés.

-----  
Par kang74

Bonjour

Vu qu'elle est partie, vous êtes de simples indivisaires .

Si vous payez tout le crédit, vous pourrez lui demander sa part en créance à la vente du bien ( donc plus elle attend, plus sa part est amputée de cette créance )et la part de la taxe foncière .

Elle reste aussi toujours solidaire du crédit ( donc c'est un risque pour elle , et un frein si un jour elle veut acheter)

Mais pour habiter seul un bien commun, vous lui devez une indemnité d'occupation ( valeur locative /2 -10%)pour chaque mois ou vous jouissez seul du bien .

Enfin tous les travaux ne donnent pas lieu à créance, encore moins à profit subsistant, et oui, la valeur du bien sera celle de la vente .

Enfin , qui dit travaux, dit frais, et si un jour elle est d'accord pour lui racheter sa part, il faut surtout que la banque suive pour rachat de crédit + frais de notaire + soulte .

C'est dommage de ne pas avoir fait étudier la chose à votre avocat qui a plus d'élément que nous .

-----  
Par JT1980

Bonjour à tous les deux,

Merci pour votre réponse rapide.

Désolé pour le "divorce", c'est une séparation :)

Pour clarifier les choses:

Nous payons toujours le crédit à 50/50.

Pour l'indemnité d'occupation, il y a un mais, ses affaires sont toujours à la maison, elle a juste pris ses fringues.

Mais si j'ai bien compris, c'est pas une bonne idée de faire des travaux puisque je n'en serai pas l'unique bénéficiaire?

Un exemple: si l'estimation est de 200 000? datée de octobre 2023

Je fais les travaux (facture + photo) pour une valeur de 20k?

L'estimation de la maison octobre 2024 est de 250 000?, est-ce que les 50K? sont uniquement pour moi ou c'est 50k? - 20k? de travaux, et 30k? divisé par deux?

En vous remerciant une fois encore

-----  
Par yapasdequoi

Même si elle a laissé des affaires, elle n'y habite plus. C'est donc votre domicile et vous devez l'indemnité d'occupation. Avez-vous la certitude que la plus-value dépassera le prix des travaux ? En général c'est le contraire...

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si un indivisaire améliore à ses frais le bien indivis (par exemple en construisant une extension), "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".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000020616235]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000020616235[/url]

Donc si vous améliorez le bien à vos frais, vous aurez droit à une indemnisation à hauteur de la plus-value apportée.

Voici comment on procède pour travaux d'amélioration :

- on estime au moment du bien la plus-value apportée par les travaux (valeur du bien au moment de la vente - valeur qu'aurait eu le bien au moment de la vente sans ces travaux)
- cette plus-value est attribuée à l'indivisaire qui a fait les travaux

Attention : ce n'est pas forcément la totalité de l'éventuelle plus-value qui est attribuée à l'indivisaire. C'est seulement celle qui est attribuable auxdits travaux.

Cela concerne les travaux financés d'amélioration par l'indivisaire, pas ceux qu'il a réalisés en personne ou les travaux d'entretien (d'autres règles s'appliquent alors).

Pour l'indemnité d'occupation, il y a un mais, ses affaires sont toujours à la maison, elle a juste pris ses fringues.

Si elle veut revenir y habiter, elle peut ? Elle a libre accès au bien ?

-----  
Par JT1980

@yapasdequoi

Difficile d'en avoir la certitude mais c'est l'ajout d'une chambre/sdb, donc je pense que oui :)

@isadore

Merci pour votre retour, très intéressant et rassurant.

Ca me permet donc de ne pas rester bloqué et de pouvoir avancer dans mon projet de rénovation.

Je suis conscient qu'il y a l'équation "prix du marché à l'instant T" en plus de l'apport des travaux sur le prix final.

Après, je ne suis pas sûr de revendre derrière, mais c'est surtout pour racheter ma part, je ne veux pas lui payer ce que j'ai entrepris depuis son départ.

Elle a toujours les clés de la maison oui, si elle veut revenir habiter, c'est son problème, pas le mien.

Pour info, je paie toutes les factures depuis son départ. elle paie juste sa moitié de crédit, elle n'a pas payé sa part de taxe foncière non plus.

Encore merci