



## Achat de bien immobilier dans le sud de la France

-----  
Par Visiteur

Bonjour

J'ai acheté un bien immobilier dans le sud de la France en décembre 1996 pour un montant de 190 000Fr, sur une zone non-constructible et non desservie eau courante et électricité, en indivision 50-50 avec la personne avec qui je vivais, sans que nous soyons mariés, concubins ou pacsés.

L'achat de ce bien s'est effectué grâce à l'apport de mon Plan d'Épargne Logement + 30 000Fr qu'a apporté l'autre propriétaire, et nous avons souscrits ensemble un crédit sur 7 ans établi à nos deux noms, sur mon Compte Courant Postal.

Nous nous sommes séparés 2 ans plus tard, fin décembre 1998, et j'ai continué à payer seul le crédit de ce bien ainsi que les taxes foncières et d'habitation jusqu'à ce jour.

J'ai ensuite effectué dans cette habitation des travaux d'amélioration et de rénovation dont l'approvisionnement en eau courante plus aménagement d'une cuisine, d'une salle d'eau, d'une pièce à vivre, etc.- et d'une installation de panneaux solaires afin d'être pourvu en électricité.

Je possède les factures de tous les achats effectués pour ces travaux d'amélioration et de rénovation, mais pas de factures pour la main d'œuvre étant donné que j'ai fait ces travaux moi-même avec l'aide d'amis et de proches.

J'ai (enfin?) décidé cette année de mettre fin à cette indivision.

L'estimation actuelle de ce bien d'après une agence immobilière de la région de ce bien est de 100 000?.

Aujourd'hui, j'ai proposé à la personne avec qui j'avais effectué cet achat en indivision, de lui racheter sa part et après un accord à l'amiable, il a été établi devant notaire que le rachat de sa part à 50 000 ?, se réglerait ainsi : 10 000? comptant et 40 000? en compensation des travaux d'amélioration et de rénovation.

Or la personne refuse cet accord et exige 50% de la somme totale du bien estimé, c'est à dire 50 000?.

Quels sont mes droits ?

L'autre propriétaire peut-il refuser de me rembourser les travaux que j'ai effectués sur ce bien ?

Si je peux faire valoir les travaux d'amélioration et de rénovation que j'ai effectués sur ce bien, quel est l'organisme auquel je dois m'adresser ?

Puis-je également ajouter en compensation du rachat de part le fait que j'ai été seul à rembourser la quasi totalité du crédit ?

Est-ce un préjudice pour l'autre propriétaire de ne pas s'être acquittée pendant ces 12 dernières années des taxes foncières ?

Dans l'attente d'une réponse bien à vous.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Aujourd'hui, j'ai proposé à la personne avec qui j'avais effectué cet achat en indivision, de lui racheter sa part et après un accord à l'amiable, il a été établi devant notaire que le rachat de sa part à 50 000 ?, se réglerait ainsi : 10 000? comptant et 40 000? en compensation des travaux d'amélioration et de rénovation.

Or la personne refuse cet accord et exige 50% de la somme totale du bien estimé, c'est à dire 50 000?.

Quels sont mes droits ?

Le partage doit effectivement tenir compte d'une part, de la proportion des droits détenus par chaque indivisaire (50/50) et d'autre part, des travaux que vous avez effectués.

En conséquence, à condition que vous puissiez bien justifier des 40 000 (en fait, il faudrait justifier de 80 000 euros de travaux puisque c'est l'indivision qui vous rembourse vos travaux, et non l'autre indivisaire. Vous êtes aussi membre de l'indivision d'où la nécessité de diviser la somme par deux), votre calcul est assez juste.

Article 815-13 du Code civil:

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.

Si je peux faire valoir les travaux d'amélioration et de rénovation que j'ai effectué sur ce bien, quel est l'organisme auquel je dois m'adresser ?

Si l'autre personne, refuse un partage amiable devant notaire, vous devez prendre un avocat (obligatoire) et engager une procédure en partage judiciaire devant le tribunal de grande instance. C'est alors un juge qui tranchera les points de contestation. Toutefois, cette procédure reste assez longue et onéreuse d'où l'intérêt de chercher à négocier.

Puis-je également ajouter en compensation du rachat de part le fait que j'ai été seul à rembourser la quasi totalité du crédit ?

Est-ce un préjudice pour l'autre propriétaire de ne pas s'être acquittée pendant ces 12 dernières années des taxes foncières ?

J'éviterai de faire valoir ces point là. Si d'un côté, vous êtes en droit de demander le remboursement de la moitié de la taxe foncière, et du crédit, l'autre personne peut quant à elle demander une indemnité d'occupation pour tout le temps où vous avez occupé seul ce bien.

Très cordialement.