



Question sur un bien immobilier en indivision

Par ethan7888

Bonsoir à tous,

Je souhaitais avoir quelques informations
sur un bien immobilier en indivision s'il vous plaît ? :

Comment gérer un terrain (non borné) et un bien immobilier (maison) en indivision ?

Peut-on créer une société familiale pour gérer ce bien immobilier ?
(une SCI ? Sachant que la personne qui a fait construire cette maison à plus de 70 ans. Si SCI pas possible, existe-t-il une autre alternative ?)

Est-ce que la déclaration d'impôts foncier doit se faire pour chaque personne de l'indivision ?

Cordialement

Ethan.

Par Isadore

Bonjour,

Comment gérer un terrain (non borné) et un bien immobilier (maison) en indivision ?
Dans l'idéal à l'unanimité des indivisaires, dans certains cas à la majorité des deux tiers des parts. Il n'y a pas vraiment de règle. Les indivisaires peuvent conclure une convention d'indivision, un contrat qui fixe les règles de gestion et d'utilisation du bien. Ils peuvent donner un mandat à l'un d'entre eux ou à un tiers (agent immobilier) qui les représentera dans certains actes.

Peut-on créer une société familiale pour gérer ce bien immobilier ?
Oui, mais il faut qu'il y ait un intérêt.

L'âge n'a aucune incidence sur la possibilité de créer une SCI. La seule chose qui compte est que la personne soit capable (ait l'usage de toutes ses facultés intellectuelles, ou soit accompagnée de son curateur ou représentée par son tuteur).

Est-ce que la déclaration d'impôts foncier doit se faire pour chaque personne de l'indivision ?
Si vous parlez de revenus fonciers (loyers...), chaque personne doit déclarer sa part des revenus, sauf si les indivisaires font partie du même foyer fiscal.

Sinon qu'entendez vous par "déclaration d'impôts fonciers" ?

Les indivisaires ne sont pas solidaires pour le paiement de la taxe foncière. Si le bien n'est pas occupé, ils sont en revanche solidaires pour le paiement de la taxe d'habitation.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La gestion de l'indivision est prévue dans le code civil.
Voici les articles utiles à lire.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Consultez votre notaire pour envisager une convention d'indivision. Une SCI n'apportera rien de plus.

Ce bien est en location ? Si c'est le cas, chaque indivisaire doit déclarer sa part de revenus, et profiter des abattements ou déductions selon les règles fiscales.

Par ethan7888

Bonjour,

Merci pour toutes vos réponses :)

Je souhaitais apporter quelques précisions sur le contexte.

Notre famille localisée en métropole possède en indivision un bien immobilier bâti (maison + studios meublés) sur un terrain également en indivision avec une famille localisée dans un département d'outre mer.

Le terrain (très grand terrain non borné) est un héritage familial non divisé officiellement et pour lequel nous (famille en métropole) payons une taxe foncière. De plus, ce bien est actuellement en location.

Sur ce même terrain, ont été construites d'autres maisons appartenant aux frères et sœurs du défunt. Des désaccords ne permettent pas d'envisager l'établissement d'une convention d'indivision.

Est ce que l'option S.C.I pourrait être la seule alternative ?

Cordialement

Ethan.

Par yapasdequoi

La SCI n'apportera aucune solution si le désaccord persiste, il persistera aussi pour définir les statuts de la SCI.

La sortie de l'indivision par division du terrain est-elle envisageable ?

Par ethan7888

Bonsoir

Merci pour votre retour

"La SCI n'apportera aucune solution si le désaccord persiste, il persistera aussi pour définir les statuts de la SCI"

Mais la SCI n'est pas lié au bien immobilier ? ou comprends-il le terrain + bien immobilier ?

"La sortie de l'indivision par division du terrain est-elle envisageable ?"

Je ne sais pas si c'est possible car un notaire c'était pencher sur le sujet et il n'avait pas réussi à obtenir les éléments du cadastre pour procéder au partage du terrain

Cordialement

Ethan.

Par yapasdequoi

Le "bien immobilier" est constitué de la parcelle de terrain et de TOUTES les constructions qui sont construites dessus.

L'ensemble est un seul bien immobilier et appartient à tous les indivisaires chacun pour une part.

Si le notaire n'a pas su traiter votre demande, un forum y arrivera encore moins.

Par Isadore

Mais la SCI n'est pas liée au bien immobilier ? ou comprends-il le terrain + bien immobilier ?

La SCI sera propriétaire de la totalité de la parcelle, sauf si vous la divisez en plusieurs parcelles.

Sur ce même terrain, ont été construites d'autres maisons appartenant aux frères et sœurs du défunt.

Ce qui a été construit sur le terrain appartient aux propriétaires du terrain. Sauf dans certains cas comme la création d'une copropriété, le propriétaire du terrain est aussi propriétaire des constructions, des plantations, et du sous-sol.

Donc si une personne fait construire une maison sur un terrain indivis, la maison est la propriété de tous les indivisaires.

Les revenus tirés de la location de bâtiments sur ce terrain sont censés être répartis entre tous les indivisaires. Si certains indivisaires se sont arrogés la jouissance privative de certains bâtiments, ils sont censés verser une indemnité d'occupation. La taxe foncière doit être répartie au prorata des parts de chacun dans l'indivision. Les charges liées à l'entretien du bien sont aussi censées être partagées au prorata des parts.

L'apport ce terrain à une SCI nécessiterait l'accord de tous les indivisaires.

Il n'y a pas d'intérêt à remplacer une mécontente sur l'indivision par une mécontente sur la gestion d'une SCI.

Si la division du terrain n'est pas possible, vous pourriez créer une copropriété, où chacun serait propriétaire de lots, l'indivision persistant seulement sur les parties communes.