Image not found or type unknown

Succession dans une situation d'un bien en indivision

Par **Egun**, le **27/06/2024** à **15:38**

Bonjour,

sur un terrain en indivision avec mon ex épouse, après divorce, j'ai fait construire, seul, une villa et durant 30 années ai été le seul à payer l'absolue totalité des frais de toutes natures, sans que mon ex-épouse y apporte le moindre euro. La plus value sur ce terrain est considérable.

A mon décès, que j'espère lointain, mon fils héritera de ce bien en indivision. Qui très certainement sera alors vendu.

Est-ce que, en laissant à mon fils un dossier complet de preuves, justificatifs et autres pour attester de cela, le notaire tienda compte, pour le calcul de la valeur des parts, de la difference considérable d'apport entre son père et son ex-épouse pour le financement de ce bien ?

Je vous remercie

Par **Isadore**, le **27/06/2024** à **16:01**

Bonjour,

Il sera tenu compte des améliorations apportées au bien.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235
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.

Sommairement, lors de la sortie de l'indivision (par partage ou vente du bien) on va estimer la valeur du terrain sans les améliorations que vous avez apportées. On va ensuite calculer quelle est la plus-value apportée par les travaux d'amélioration financés sur vos deniers personnels. Vous même ou vos héritiers aurez droit à une indemnité égale à la plus-value apportée. Ces calculs se font en fonction de la valeur du bien au moment de la sortie de l'indivision.

Cela ne concerne que les travaux d'amélioration.

Pour les dépenses de conservation ou d'entretien, comme la taxe foncière, les travaux d'entretien, etc. il ne sera possible que d'exiger le remboursement de cinq années de dépenses.

Donc autant il est utile de remonter aussi loin que possible pour tout ce qui est dépenses d'amélioration (donc de prouver que la villa a été construite avec vos deniers personnels), autant pour pas mal de charges dont les impôts fonciers et les travaux d'entretien vous n'avez pas besoin de garder trente ans d'archives.

Veuillez notez que si votre ancienne épouse est censée payer sa part des dépenses de conservation, elle a aussi droit à sa part des bénéfices (par exemple sa part du loyer) ou à une indemnité d'occupation si elle est empêchée de jouir de ce bien.

Si un jour la villa est mise en location, peu importe qui a financé sa construction. Elle est propriétaire de la villa en même proportion que sa part du terrain (si elle possède la moitié du terrain, elle possède aussi la moitié de ce qui est construit sur le terrain).

L'amélioration du bien indivis aux frais d'un des indivisaires ne lui ouvre que droit à une indemnité au moment du partage ou de la vente. Avant cela, il ne peut prétendre à rien, ni remboursement, ni droits supplémentaires sur le bien.

Par **Egun**, le **27/06/2024** à **17:16**

Un grand merci pour votre réponse si précise et développée, et qui me sera utile. Bonne journée

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés