



Comment sortir de l'indivision ?

Par **Niconepper**, le **12/04/2021** à **13:39**

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire à 50/50 d'une maison familiale avec ma sœur. Aujourd'hui la maison est inhabitée et donc ne sert à personne, mais j'ai pour projet de venir y habiter avec ma femme et mes enfants. Nous pourrions nous y installer mais il y a de gros travaux à effectuer pour qu'elle soit au norme et vivable (plus de 150k€).

Problème ma sœur ne veut pas me revendre ses parts. L'autre solution serait qu'elle me rachète mes parts afin que nous investissions dans un autre bien immobilier mais elle ne veut pas non. Je suis donc bloqué.

Si j'effectue les travaux à ma charge est ce qu'elle bénéficiera quand même de la plus-value apportée par les travaux dans ses parts le jour de la revente ? Et y a-t-il une solution légale pour sortir de l'indivision ?

Merci pour votre aide

Nicolas

Par **youris**, le **12/04/2021** à **13:52**

bonjour,

lorsqu'un indivisaire occupe seul un bien indivis, il est redevable d'une indemnité d'occupation envers les autres indivisaires.

concernant les travaux, l'article 815-3 du code civil indique:

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.

voir le lien ci-dessous pour sortir de l'indivision :

<https://www.village-justice.com/articles/comment-faire-pour-sortir-indivision,34424.html>

salutations

Par **Niconepper**, le **13/04/2021** à **10:12**

Bonjour,

Merci pour ce retour rapide. Si je comprends bien si j'améliore la maison à mes frais, la plus value engendrée par les travaux le jour de la revente sera pour moi ? Et par opposition ma soeur n'aura que le montant de ses parts avant travaux ?

Car dans mon cas les travaux représentent quasiment 50% du prix actuel de la maison sur le marché. 150k€ de travaux sur un bien d'environ 300k€. Sachant que nous sommes dans une situation de "litige" sur ce bien j'aimerais que les frais que j'engage n'aille pas dans sa poche in fine...

J'ai lu l'article sur l'indivision il ne précise pas les conséquences de l'indivision par voie judiciaire. Pouvez-vous m'en dire plus?

Très cordialement

Par **youris**, le **13/04/2021** à **17:45**

sortir d'une indivision par la voie judiciaire est toujours une mauvaise solution pour les indivisaires, il vaut mieux un mauvais accord qu'un bon procès.

l'article 840 du code civil précise:

Le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles [836](#) et [837](#).

vous pouvez consulter ces liens :

<https://www.village-justice.com/articles/sortie-contentieuse-indivision,8385.html>

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/quand-concevoir-sortie-judiciaire-indivision-20273.htm>