



Terrain en indivision, maison personnelle

Par Leontine

bonjour
ma soeur et moi avons un terrain agricole non clôturé en indivision 50/50
Avec son accord, j'ai clôturé une partie de ce terrain et j'y ai construit, entièrement à mes frais, la maison où j'habite désormais
dois je un loyer à ma soeur? pour la maison? pour le terrain?
à qui appartient la maison? à moi seule ou bien ma soeur en en t'elle la moitié
on me dit que ma soeur a un crédit sur cette maison; qu'est ce que ça signifie?
merci pour votre réponse

Par Isadore

Bonjour,

Votre soeur pourrait vous demander non pas un loyer mais une indemnité d'occupation, pour votre occupation de la maison et du terrain (si vous ne la laissez pas en profiter librement avec vous).

La maison a les mêmes propriétaires que le terrain :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428953]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428953[/url]

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Cependant puisque vous avez fait construire la maison à vos frais, ce qui est une amélioration du bien indivis, vous aurez droit en cas de vente ou de partage à une indemnisation à hauteur de la plus-value apportée par cette construction.

Par exemple si au jour de la vente le terrain nu vaut 50 000 euros et que la construction de la maison apporte une plus-value estimée à 100 000 euros, votre soeur touchera 25 000 euros et vous 125 000 euros (article 815-13 du Code civil).

Voici ce que dit le Code civil sur l'indivision, les articles sont assez clairs, je vous conseille de les lire :

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

on me dit que ma soeur a un crédit sur cette maison; qu'est ce que ça signifie?

Je ne vois pas trop ce que cela pourrait vouloir dire. Votre s?ur est propriétaire, certes, mais je ne vois pas ce qu'un crédit viendrait faire dans cette histoire.

Par Rambotte

Bonjour.

Ici, le plus simple est de sortir de l'indivision par le partage du terrain en deux terrains (deux parcelles cadastrales). Elle devient unique propriétaire de la parcelle non construite, et vous devenez unique propriétaire de la parcelle construite (améliorée à vos seuls frais).

Ce qui règle la question de l'amélioration du bien indivis par un des indivisaires.

Vous a-t-on parlé de crédit ou de créance ? Mais ce serait plutôt vous qui avez la créance contre l'indivision, ayant financé l'amélioration du bien indivis.