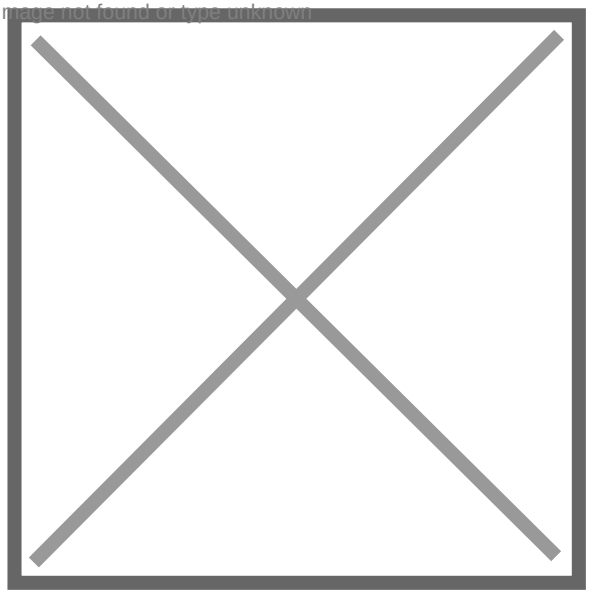
Image not found or type unknown



S.c.i ou pas pour un projet de rénovation?

Par **daverat**, le **11/09/2008** à **20:42**

Bonjour ,
actuellementje vis dans la maison familiale avec mes parents retraités . Cette maison m'appartient en nue - propriété et moitié indivise avec mon frère qui lui vit dans une autre maison . Je souhaite faire des travaux à cette maison sans que cela coûte à mon frère (divers travaux de rénovation et création de 2 espaces de vie) , avec lequel je m'entends sur le projet . Quel est la meilleure solution sachant que mon banquier n'est pas tout à fait d'accord car il pense que je ne suis pas propriétaire de la totalité du bien ? Merci pour vos réponses et conseils , daverat .

Par **Visiteur**, le **12/09/2008** à **00:17**

L'indivision n'est pas une situation qui rend aisée la réalisation d'un tel projet.
C'est certainement une question de garantie pour le banquier, si votre frère est d'accord, il peut accorder une hypothèque avec vous.
A mes yeux, monter une SCI ne changera pas grand chose (à moins que votre banquier ne vous ait dit OK avec le nantissement de vos parts dans cette SCI).

Par **daverat**, le **12/09/2008** à **12:08**

Bonjour "pragma " et merci pour vôtre réponse . Dans le cadre de ce projet , si constitution de SCI avec réalisation des travaux , puis - je être locataire du bien de manière à assurer les échéances des prêts par le biais d'un loyer ou sinon comment financer les travaux ? Je sais

bien que l'indivision ne rend pas les choses faciles mais chacun veut conserver ses parts et les travaux sont nécessaires pour l'entretien de la maison .
Peut - être à plus tard , daverat .

Par **Visiteur**, le **12/09/2008** à **14:24**

L'indivision doit une indemnité à l'indivisaire qui a effectué des dépenses ayant permis d'améliorer ou de conserver un bien indivis.

C'est l'article 815-13, alinéa 1er, du Code civil qui prévoit un mode particulier d'évaluation de l'indemnité due à l'indivisaire qui a engagé des dépenses d'amélioration ou de conservation des biens indivis.

Concernant les dépenses d'amélioration d'un bien indivis faites par un indivisaire, l'article 815-13, premier alinéa, dispose qu'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". Le profit subsistant au moment du partage ou de l'aliénation constitue la mesure de l'indemnité due à l'indivisaire.
De plus, il ne faut pas oublier que si chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis, il doit cependant une indemnité à l'indivision. L'autre indivisaire est en droit de réclamer une indemnité d'occupation.
Cela se complique lorsqu'il occupe un bien dont il est nu-propriétaire car c'est à l'usufruitier que le loyer devrait être payé.

Que vous passiez en SCI ou pas, vous êtes nue-propriétaire indivis avec votre frère, l'usufruitière est votre Mère, comment gérer tout cela?
Combien de part de SCI recevrez vous, votre frère, votre Mère? ou sera-t-elle usufruitière de la SCI qui remplacera l'indivision? pas évident n'est-ce pas?

[s]La meilleure chose à faire, selon moi, aller voir votre notaire.[/s]

Par **daverat**, le **14/09/2008** à **21:44**

Bonsoir " pragma ",
excusez moi pour ce retard . Je vous remercie pour vos bons conseils et je pense effectivement consulter mon notaire qui trouvera bien des solutions à ces diverses interrogations .
Bonne soirée et encore merci , Daverat .

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés