



Achat en indivision / Separation

Par Fred2727

Bonjour

J'essaie d'accompagner un ami qui perd pied dans sa séparation.

Il avait acheté une maison avec sa conjointe et ils se séparent

Elle tranquillement reste dans la maison et il a du s'en aller.

Ils sont en indivision 50/50 et ont le crédit en commun.

Peux t'il l'obliger à quitter la maison elle aussi et que chacun paie sa part du crédit ? La maison serait donc inhabitée.

Ceci en sachant que pour le moment elle refuse de signer un mandat de vente et fait traîner les choses.

Il ne trouve pas cela juste que lui soit obligé de partir et de continuer de payer pendant qu'elle reste au chaud dans leur maison (même si il sait qu'elle lui devra les paiements du crédit durant cette période).

En gros peut il l'obliger à partir et si oui comment pour que cela soit rapide ?

Merci pour vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

En gros peut il l'obliger à partir et si oui comment pour que cela soit rapide ?

Certainement pas l'obliger à quitter les lieux, elle est chez elle, et on voit mal l'intérêt de la chose.

En revanche il peut exiger une indemnité d'occupation si elle l'empêche de profiter la maison. Il peut aussi exiger qu'elle paye sa part du crédit.

Ceci en sachant que pour le moment elle refuse de signer un mandat de vente et fait traîner les choses.

C'est son droit, elle n'est pas obligée de vouloir vendre.

Votre ami peut déjà rendre la situation moins confortable en lui réclamant le remboursement de sa part du crédit et l'indemnité d'occupation. Cela peut-être rétroactif sur cinq ans maximum.

En revanche il n'a aucune légitimité à la chasser d'une maison dont elle est propriétaire.

A noter : "conjointe" désigne une épouse. Dans le cas d'un divorce, il peut demander au juge de statuer sur le sort du domicile conjugal, et en demander la jouissance.

Par Fred2727

Merci pour votre réponse

Il cherche juste a ce que tout cela se termine au plus vite.

Il n'est pas mauvais avec elle, c'est plutôt elle qui fait exprès de faire durer le plaisir...

Quand à l'indemnisation il est au courant et souhaite continuer à honorer sa part du crédit, il demande juste qu'elle accepte la situation...

Et j'utilise le terme conjoint qui n'est effectivement pas adapté, ils sont seulement concubin car ne sont pas mariés ni pacésés.

En tout cas merci encore pour votre éclaircissement.

Par Rambotte

Bonjour.

Il est normal qu'il paye sa part de crédit, puisqu'il a emprunté. Sa dette bancaire n'est pas liée à l'occupation du bien, mais à son acquisition.

La situation qu'il vit relève de l'indemnité d'occupation, qui est due à l'indivision par celui qui jouit privativement du bien indivis. Il faut donc d'ores et déjà demander une indemnité d'occupation, car elle se prescrit en 5 ans.

Toutefois, il faut que l'occupation soit privative, donc qu'il y ait un réel empêchement de jouir du bien pour l'autre. On peut habiter seul un bien sans interdire à l'autre d'y venir, le fait qu'il n'y vienne pas étant de la seule volonté de l'autre : dans ce cas, l'occupation n'est pas privative, puisque la faculté d'y habiter demeure pour l'autre. Il faut donc éclaircir le sens de "il a dû s'en aller". "Etre contraint de partir" est différent de "Ne plus avoir envie de rester".

Sans ça, il ne peut pas l'obliger à partir, chaque indivisaire ayant le droit de jouir du bien.

Mais elle doit payer sa part de crédit, sinon, cela sera corrigé dans le partage, puisqu'un indivisaire aura assuré des dépenses de conservation pour le compte de l'autre indivisaire.

Par Fred2727

Il accepte sans discuter payer la part de son crédit.

Il a découvert des tromperies et comme elle le sait il a peur qu'elle lui invente quelque chose (violences ou autre).

Ceci car elle n'est pas très équilibrée et a déjà eu des excès.

Donc le mieux pour lui et de ne plus y aller. Il a déjà pris presque tous ces effets personnels et par chance il avait un appartement à lui donc il n'est heureusement pas à la rue suite à cette séparation.

Désolé de ne pas être très précis mais quand on raconte pour quelqu'un ce n'est pas évident.

Entendu pour les autres points

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour que la séparation soit rapide, en union libre, il suffit que chacun parte de son côté et tourne la page.

Il n'y a aucune obligation réciproque ni de fidélité ni autre.

Toutefois le bien en indivision et le crédit peuvent leur empoisonner la vie pendant encore un moment.

Pour commencer ils sont solidaires du crédit, ce qui veut dire que la banque peut exiger la totalité du paiement à l'un ou à l'autre, rien n'oblige les emprunteurs de payer 50/50.

Ensuite pour l'indemnité d'occupation, il faut prouver que l'occupant n'autorise pas l'autre à venir y loger... C'est parfois compliqué surtout quand les indivisaires ont tous les deux les clés, et que l'occupant est (un peu) de mauvaise foi : "mais il revient quand il veut ..."

Et pour la vente du bien, si désaccord, que ce soit pour la mise en vente ou la signature d'un compromis, il ne reste que l'assignation au tribunal pour une licitation judiciaire.

Ce n'est qu'après la vente que les comptes de partage peuvent être faits, en récupérant les parts de crédit non payées et/ou l'indemnité d'occupation, ceci sur 5 ans maximum.

En cas de litige, il faut repasser au tribunal pour déterminer le partage.

Conseillez à votre ami de consulter rapidement un avocat pour envisager la meilleure approche. Parfois une lettre d'avocat peut débloquer une situation litigieuse.

Par Fred2727

Merci pour vos explications très claires.

Je vais lui transmettre vos conseils de ce pas.

Salutations