



Calcul d'une indemnité d'occupation (divorce).

Par Claude58

Bonjour,
divorcé depuis 2016 et en partage judiciaire, mon ex-épouse occupe notre maison en indivision et me devra pour cela une indemnité d'occupation à l'issue de cette procédure.
Cette indemnité est comme de coutume, calculée sur la moitié de la valeur locative du bien éventuellement réduite pour tenir compte de la précarité (pas d'enfants et bien "correctement" entretenu).
La réduction retenue par mon avocate est de 20%. Cela m'interpelle. Peut-on encore parler de précarité quand la personne y loge depuis 18 ans (date de l'ONC) et pendant de nombreuses années encore ?
Dans ces conditions, ne suis-je pas en droit de réclamer la suppression de cette "réduction" supplémentaire ?

Un dernier mot sur le calcul de la valeur locative beaucoup plus complexe à déterminer qu'on ne l'imagine. Avoir l'avis d'agences immobilières ne suffit pas car mon ex-épouse a obtenu sans aucune difficulté d'elles des "propositions" très en dessous de la vraie valeur. Comment puis-je faire pour déterminer honnêtement et sans contradiction possible cette dernière ?
Merci d'avance pour vos commentaires.
Très cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est simple : soit vous trouvez un accord sur un montant d'indemnité raisonnable, soit c'est le juge qui décidera à votre place.
Si vos arguments ne sont pas assez convaincants pour votre ex ou pour votre avocat, pensez vous que le juge sera convaincu ?

Par CToad

Bonjour

"Comment puis-je faire pour déterminer honnêtement et sans contradiction possible cette dernière ?"
Sans contradiction vous ne pourrez pas. Ce n'est pas vous qui décidez ni elle, c'est vous deux ensemble si c'est possible, soit le tribunal si cela ne l'est pas. Le mieux est de faire plusieurs estimations par plusieurs agences et de prendre la valeur moyenne.

Pour le 20%, il vaut mieux attendre quelqu'un de plus expérimenté que moi même si j'ai envie de répondre qu'une vie précaire l'est tant qu'elle ne l'est pas : c'est à dire que tant que votre épouse n'avait pas la certitude absolue de ne pas avoir à quitter son domicile, sa situation était effectivement précaire. Que vous n'ayez rien fait pour lui faire perdre ce logement ne signifie pas que vous le pouviez pas.

Cordialement

CToad

Par Rambotte

Bonjour.

me devra pour cela une indemnité d'occupation
Cette indemnité est comme de coutume, calculée sur la moitié de la valeur locative du bien éventuellement réduite pour tenir compte de la précarité
Non, l'indemnité n'est pas calculée sur la moitié de la valeur locative, mais sur la totalité. En effet, elle ne vous devra

pas une indemnité d'occupation, elle la devra à l'indivision.

L'indemnité d'occupation sera donc portée à l'actif de l'indivision, en vue d'être partagée.

Si la valeur locative mensuelle est de 1000€, l'indemnité d'occupation mensuelle sera de 800€ et non de 400€ (avec le coefficient de réfaction de 20%). Si vous demandez au juge une indemnité d'occupation mensuelle de 400€, et que la partie adverse ne conteste pas (elle profitera de l'aubaine), le juge ordonnera une indemnité d'occupation mensuelle de 400€, et le notaire en charge des calculs liquidatifs ne pourra pas faire autrement que porter les 400€ x nombre de mois dans l'actif de l'indivision à partager.

S'il y a litige sur la valeur locative, le juge peut ordonner une expertise immobilière.

La précarité tient au fait que ce n'est pas un loyer avec toutes les protections du locataire. Pendant toutes ces années, elle pouvait se voir assignée en partage (ce qui est le cas désormais) sans garantie de se maintenir dans les lieux, d'où le concept de précarité de l'occupation d'un bien indivis. Elle n'était pas protégée. Reste à voir comment un juge pourrait statuer face à votre argumentation. Peut-être pourrait-il diminuer le coefficient de réfaction ?