Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Liquidation / location domicile indivis

Par A178203

Bonjour,

Lors de l'ONC, le domicile indivis a été attribué à un époux à titre onéreux.
Le divorce a été prononcé et maintenant c'est la phase de la liquidation.

Si l'époux qui a la jouissance du logement le loue, quid des loyers perçus? Partage ou ils reviennent à l'époux qui a la jouissance du bien indivis?

Merci par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Tout dépend de la rédaction exacte du jugement d'attribution.
Montrez le à votre avocat !

Par Isadore

Bonjour,

Normalement ils doivent être partagés, le juge accorde en général la jouissance du bien à un époux pour qu'il y réside et une indemnité d'occupation à l'autre.

Mais à voir ce que dit le jugement.

Par A178203

Le jugement n'indique rien en cas de location du bon indivis. De toutes façons, étant maintenant divorcé, nous ne sommes plus sur le coup des conditions du jugement sur ce point mais de simple indivisaires.

Par yapasdequoi

Les dispositions de l'ONC ne sont valides que jusqu'au prononcé du divorce.
Si rien n'est stipulé dans le jugement, vous êtes simples indivisaires et le code civil s'applique :
Article 815-9
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007
Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Il peut donc y habiter ou le louer mais vous verser une indemnité d'occupation.

Par A178203

Quid si les clés du bien indivis n'ont pas été remises à la ce personne qui a la jouissance du bien ? Ou données à un

notaire ?
Est une jouissance privative ? Peu importe le distance géographique entre les indivisaires ?
Merci par avance.

Par yapasdequoi

Les indivisaires ont les mêmes droits.
Si l'un occupe seul le bien il doit payer une indemnité d'occupation à l'autre.
Si personne n'en a l'usage, il peut être mis en location ou en vente.
Le mieux c'est de régler l'avenir de ce bien rapidement. Un bien abandonné se dégrade très vite.
La distance ne change rien.

Par A178203

Bonjour,

Mais si les clés n'ont pas été remises à la personne qui est censée jouir privativement du bien indivis, n'y a t'il pas une jurisprudence qui dit que cette indemnité n'est pas due?

Par Rambotte

Attention, l'indemnité d'occupation est due (à l'indivision *) si l'occupation est privative, et il y a de la jurisprudence pour ce qualificatif, notamment concernant les clés.
Grosso modo, êtes vous empêché par l'autre d'occuper le bien ? Le fait que vous soyez désormais à distance ne provient pas de l'autre. Si vous aviez envie de jouir du bien, pourriez-vous le faire ?

* Pas à l'autre directement, l'indemnité d'occupation est une recette de l'indivision, et chacun peut demander annuellement sa part des bénéfices de l'indivision (qui a aussi des dépenses). Après, les parties peuvent convenir d'un versement à l'autre d'une moitié d'indemnité d'occupation, par mensualités.

Par yapasdequoi

Si le jugement a confirmé l'attribution du logement, il peut se faire remettre les clés par le notaire. Il peut aussi faire changer les serrures devant huissier.

Par yapasdequoi

nous ne sommes plus sur le coup des conditions du jugement sur ce point mais de simple indivisaires.
Que dit exactement le jugement concernant ce bien ?

Par yapasdequoi

Mais si les clés n'ont pas été remises à la personne qui est censée jouir privativement du bien indivis, n'y a t'il pas une jurisprudence qui dit que cette indemnité n'est pas due?
Si la personne a occupé le logement entre l'ONC et le jugement définitif, pourquoi n'a-t-elle pas gardé les clés ?

Pouvez vous préciser :
1/ Ce que dit exactement le jugement concernant l'occupation de ce bien

2/ Qui a les clés ?

Par A178203

Bonsoir,

Le jugement de divorce a attribué le logement à monsieur, à titre onéreux. Monsieur continue de l'habiter. Madame avait quitter ce logement depuis des mois.
Hors, Madame a gardé les clés de ce logement et s'est permise d'y rentrée une fois au minimum lorsque monsieur était absent.

Le temps passe et le divorce est prononcé donc on redevient deux co-indivisaires ordinaires.

Madame a toujours les clés et c'est seulement au bout de quelques mois qu'elle les donne à une tierce personne, mais toujours pas au monsieur.

La jouissance est elle privative? L'indemnité d'occupation est elle due?
Que dit la jurisprudence svp? On peut lire que la remise des clés est primordiale.

Merci par avance.

Par yapasdequoi

Il manque des éléments dans l'historique ?
Si Monsieur habitait le logement, il avait ses propres clés.
Il pouvait facilement faire changer les serrures.
Il ne l'a pas fait, mais c'est son choix.
Et il n'avait en tout cas pas besoin des clés de Madame.

Par A178203

C'est pas ce qu'on peut lire par ailleurs. Je ne comprends pas bien.

C'est pas au monsieur de changer les serrures, c'est à madame de rendre les clés.

Deux indivisaires ont le droit de rentrer dans le logement ((chez eux), même en fracturant. Sommes nous en phase?

Donc rendre les clés est symbolique et veut dire qu'on ne veut plus y pénétrer, et donc laisser la jouissance privative à un seul indivisaire.

Par yapasdequoi

Il faut appliquer le jugement.
Si le logement est attribué à Monsieur il n'a pas à attendre que Madame lui donne ses clés.

Par A178203

Bonjour,

Je me suis probablement mal exprimé et j'ai l'impression qu'on dévie de sujet.

Le jugement attribuait le logement le temps de la procédure de divorce qui est derrière maintenant.

Aujourd'hui donc, le logement n'est plus que le coup, à mon sens, de ce jugement mais revient comme un lieu appartenant à deux indivisaires dont un qui ne l'habite pas MAIS qui n'a pas rendu les clés.

La jurisprudence semble dire que cette personne, toujours en possession de clés, ne peut donc prétendre à une indemnité d'occupation. Oui? Non?

Cour de cassation / chambre civile / mercredi 30 janvier 2019 / pourvoi 17-26270
Merci par avance.

Par Rambotte

Le jugement attribuait le logement le temps de la procédure de divorce qui est derrière maintenant.

On a l'impression que vous confondez l'ordonnance (mesures provisoires jusqu'au prononcé de divorce), et le jugement (mesures définitives après divorce).
Il peut y a avoir des mesures relatives au logement dans le jugement de divorce.
C'est cela que yapadequoi vous demande depuis plusieurs messages.
Il est bien sûr possible qu'il n'y ait rien dans le jugement à propos du logement, qui est alors en indivision classique.

Par yapasdequoi

En effet, depuis le début on ne comprend pas bien ce qui relève de l'ONC et ce qui relève du jugement de divorce.

Donc reprenez les éléments dans l'ordre et considérez que l'ONC ne définit que des mesures provisoires jusqu'au prononcé du jugement définitif.

Si vous voulez une réponse adaptée, il faut bien distinguer les deux.

Par A178203

Bonjour,

Je me suis probablement mal exprimé et j'ai l'impression qu'on dévie de sujet.

Le jugement attribuait le logement le temps de la procédure de divorce qui est derrière maintenant.

Aujourd'hui donc, le logement n'est plus que le coup, à mon sens, de ce jugement mais revient comme un lieu appartenant à deux indivisaires dont un qui ne l'habite pas MAIS qui n'a pas rendu les clés.

La jurisprudence semble dire que cette personne, toujours en possession de clés, ne peut donc prétendre à une indemnité d'occupation. Oui? Non?

Cour de cassation / chambre civile / mercredi 30 janvier 2019 / pourvoi 17-26270
Merci par avance.

Par yapasdequoi

Vous êtes polarisé sur les clés...
Mais la question est : est-ce que l'autre indivisaire y habite ?

Par A178203

Il y habite pas mais il peut venir troubler ma quiétude, donc pas de jouissance privative.
Pour quel cas ce qui a été dit par la cours de cassation (vu précédemment) sert?
Merci par avance.

Par yapasdequoi

Donc c'est vous qui habitez ce logement ? Changez les serrures et payez l'indemnité.
Ainsi vous serez tranquille.

Par AGeorges

Bonsoir,
La jurisprudence semble dire que cette personne, toujours en possession de clés, ne peut donc prétendre à une indemnité d'occupation. Oui? Non?

Cour de cassation / chambre civile / mercredi 30 janvier 2019 / pourvoi 17-26270

Ce n'est pas ma lecture.
C'est effectivement un "moyen" présenté, mais dans le cas, celui qui est resté a fait changer les serrures.
La Cour de Cassation rejette le pourvoi de Mr, mais annule partiellement les décisions concernant le partage.
Et rien d'autre.

Pour le reste du débat, vous avez dit au début que le logement avait été attribué (donc tant que le divorce n'était pas prononcé) à Monsieur, contre rémunération.
Dans ce cas, Mr peut jouir lui-même du bien ou tout autant le louer. Il ne doit rien de plus que la rémunération prévue.

Une fois le divorce prononcé, il reste le partage et les dispositions de l'ONC ne sont plus valides. Si, par hasard, le bien est loué, les deux indivisaires se partagent le "loyer" selon les parts d'indivision, tant que dure la procédure, et à la condition que chacun des deux ait accepté cette location.

Et le partage donnera lieu à proposition de soulte ou vente du bien commun, comme usuel. Par notaire si accord sinon via une nouvelle procédure.

Dans le principe, pour remplacer les décisions de l'ONC, le jugement de divorce peut AUSSI statuer sur la situation provisoire en attendant que le partage soit effectué.
Si les conditions sont identiques à celles de l'ONC, les même conséquences s'en déduisent donc si indemnité d'occupation de Mr, liberté de louer.

Par A178203

Il y habite pas mais il peut venir troubler ma quiétude, donc pas de jouissance privative.
Pour quel cas ce qui a été dit par la cours de cassation (vu précédemment) sert?
Merci par avance.

Par AGeorges

Bonsoir,
Faire intervenir la Cour de Cassation quand on peut changer une serrure n'a pas trop de sens (désolé). Entre les coûts fixes (genre dépôt de 1500? -sauf erreur-) et l'avocat, le rapport financier est très mauvais.

Sinon, à quoi sert une jurisprudence ?
Uniquement à influencer un autre Tribunal qui aurait à juger d'un cas similaire dans le cas ou les lois sont imprécises ou interprétables. Votre avocat dirait : 'cette jurisprudence dit que xxx et donc vous, tribunal, devez dire pareil'
(c'est une façon abrégée d'expliquer, à ma sauce !".)

Rien ne dit que "tribunal" trouvera qu'il s'agit bien du même cas, et rien ne dit qu'il décidera de suivre le juge collègue dans ses conclusions.

Et si j'ai bien compris la référence que vous avez indiquée, l'histoire des clés n'a pas à voir avec le petit morceau de cassation prononcé. En plus, il ne faut pas mélanger les moyens invoqués par les parties et les conclusions du tribunal.

Par A178203

Bonsoir,

Je vais du coup détailler un peu.

Croyez vous que moi même j'aurais pensé que l'indemnité d'occupation n'était pas dû ? C'est un confrère qui m'avait écrit ça au début de la procédure de divorce. Tant que les clés n'étaient pas rendus, il ne pouvait avoir de jouissance privative, exclusive donc pas d'indemnités d'occupation à payer. Et pas la peine au contraire de changer les serrures.

Donc si un professionnel censé donner un conseil m'écrit ça, n'est-ce pas une erreur qui est aujourd'hui lourde de conséquences financières. Comment faire réparer ce préjudice ? Car c'est bien beau de payer pour un conseil qui s'avère mauvais?

Dommage qu'on ne va puisse joindre une image. Vous auriez ce fameux conseil d'un confrère?

Cordialement.

Par AGeorges

A17,
Vous scannez votre document,
Vous trouvez un hébergeur d'image gratuit sur le net, ou le site d'un copain
Vous copiez votre image dedans
Vous mettez l'adresse de cette image dans un message.

(effacez les noms propres avant)

Sinon, votre question initiale a eu une réponse. Le jugement d'ONC a attribué le logement sur base onéreuse. Il fallait donc payer pour en bénéficier. Mais attribué ne veut pas dire donner. Les deux indivisaires ont autant de droits d'avoir les clés. Par contre, celui qui a la jouissance peut louer, et les loyers seront pour lui. Normal puisque le tribunal a dit "onéreux".

Je n'ai pas vu passer, dans vos messages, d'information concernant un jugement de partage après le divorce. Donc la situation a changé et l'attribution initiale n'existe plus.
Il est possible que la personne qui a bénéficié de l'attribution initiale soit restée dans le logement, mais ce serait sans droit et si un jugement intervient, le versement d'une indemnité d'occupation pourrait être imposé.
L'histoire des clés semble totalement secondaire et tant que la licitation n'a pas été faite, les deux indivisaires ont le droit d'avoir chacun leurs clés.
Si, à un moment ou à un autre, un jugement a attribué une jouissance exclusive, il suffisait de demander au juge d'assortir cette décision de celle de restitution des clés avec astreinte. Mais pour moi, je ne vois pas pourquoi un Tribunal déciderait de priver un indivisaire de son droit de propriété sans compensation (la fameuse soulte).

A lire et relire ce fil, je vois plus des essais diversifiés pour ne pas avoir à payer l'indemnité d'occupation, et cela après avoir laissé passé pas mal de temps sans rien avoir payé, ce qui laisse supposer une belle 'douloureuse'.

Si un vrai professionnel a conseillé par écrit de ne pas payer, le minimum était de fournir une référence de loi, ou le cas échéant de jurisprudence bien claire sur le sujet.
Pour moi, ce n'est pas du tout le cas de celle que vous avez citée. Désolé.

Mais ce n'est qu'un avis. De plus, un professionnel dispose d'une assurance RC et s'il vous a causé un dommage, vous pouvez le poursuivre.

Par Rambotte

Ce qu'on n'a pas vu, me semble-t-il, ce n'est pas un "jugement de partage après divorce" (normal, il y a toujours indivision), c'est le "jugement de divorce", et les décisions qu'il a pu prendre quant au domicile après divorce.

Car il peut effectivement y avoir des décisions, soit provisoires en attendant le partage, soit définitives (prestation compensatoire en nature relative au logement). Il peut aussi ne rien y avoir dans le prononcé de divorce à ce sujet. Cela ne sert à rien de discuter d'indemnité, de jouissance privative et de clés tant qu'on n'a pas la réponse formelle à cette question (réponse qui peut être "il n'y a rien", mais cela n'a jamais été dit).

On a voulu plein de fois savoir ce qu'il en était, et on a toujours eu pour réponse "la procédure de divorce est derrière". Donc sans compréhension de ce qu'on demandait : quelles furent les décisions du juge relatives au logement dans le prononcé définitif du divorce ? Si la réponse est "aucune", écrivez-le nous, et ne nous parlez pas des décisions caduques de l'ONC.

Par Isadore

Sur la question des clefs, le fait qu'un indivisaire en ait conservé un jeu ne signifie pas qu'il puisse jouir du bien ni même y pénétrer. Un bailleur a par exemple le droit de conserver un jeu de clefs, mais il est quand même privé du droit de jouir de son bien le temps du contrat.

Ce qui compte est de savoir si oui ou non vous permettrez à Madame d'en profiter si elle le souhaite.

Dans votre cas, si vous voulez éviter de payer une indemnité d'occupation, il est facile d'éclaircir vos intentions. Vous écrivez un courrier recommandé à Madame en lui disant que vous la laissez libre d'accéder et d'utiliser le bien à sa convenance, pour elle-même ou toute personne autorisée par elle.

Ainsi il sera clair que vous n'avez pas l'intention de jouir privément du bien. Madame se consolera en venant passer des vacances, ou en prêtant le bien à quelques amis.

Par A178203

Bonsoir,

Je vais du coup détailler un peu.

Croyez vous que moi même j'aurais pensé que l'indemnité d'occupation n'était pas dû ? C'est un confrère qui m'avait

écrit ça au début de la procédure de divorce. Tant que les clés n'étaient pas rendus, il ne pouvait avoir de jouissance privative, exclusive donc pas d'indemnités d'occupation à payer. Et pas la peine au contraire de changer les serrures.

Donc si un professionnel censé donner un conseil m'écrit ça, n'est-ce pas une erreur qui est aujourd'hui lourde de conséquences financières. Comment faire réparer ce préjudice ? Car c'est bien beau de payer pour un conseil qui s'avère mauvais?

Dommage qu'on ne va puisse joindre une image. Vous auriez ce fameux conseil d'un confrère?

Cordialement.

Par Isadore

En principe le fait que Madame détienne un jeu de clefs a de bonnes chances d'être la preuve qu'elle peut acédder à sa convenance du bien.

Mais ce n'est pas forcément le cas, car il est possible de prendre d'autres mesures pour empêcher l'accès au bien. Sans compter que si elle prétend ne pas avoir les clefs, ou que vous avez changé les serrures, il va falloir apporter des preuves.

Je vous suggère donc un moyen simple d'éclaircir votre position : un courrier recommandé qui permettra à Madame de savoir sans ambiguïté que vous ne comptez pas jouir privément du bien, et qu'elle demeure parfaitement libre d'en profiter autant que vous.

Ce qui compte ce n'est pas qui détient les clefs, mais si Madame a pu librement accéder au bien ? En d'autres termes, l'avez-vous empêchée d'aller et venir à sa guise dans le bien en "troublant votre jouissance" ? Avez-vous manifesté votre intention de vous approprier la jouissance du bien (par exemple en lui reprochant d'être entrée "chez vous" sans votre autorisation) ?

Par A178203

Bonjour,

Merci pour ces posts et je vais donner quelques écrits:
https://zupimages.net/viewer.php?id=23/27/o507.jpg
https://zupimages.net/viewer.php?id=23/27/o9vj.jpg
https://zupimages.net/viewer.php?id=23/27/ojgd.jpg
https://zupimages.net/viewer.php?id=23/27/9bwv.jpeg

Voilà, vous avez les dires des juges lors de l'ONC et le jugement de divorce concernant le bien indivis.

Dès le début de la procédure (avant l'ONC), j'avais posé la question de l'indemnité d'occupation au professionnel (mon conseil) et du coup je en me suis pas vraiment inquiété du temps qui passait avec le Covid-19, les différentes Conclusions? malgré que je posais toujours des questions au sujet de ces clés non remises et à chaque fois on me disait que il ne fallait surtout pas éveiller cette ?stratégie? auprès de la partie adverse.

Moi, dans le bien indivis, je n'ai jamais changé les serrures et je n'ai jamais empêché ma femme (durant la procédure) et mon ex femme (après la procédure) pour entrer dans la maison.

Durant ces deux périodes elle y est venue au moins une fois et j'ai les preuves.

Aujourd'hui, étape de liquidation ?amiable?, elle fait traîner car elle sait qu'il y a l'indemnité d'occupation qui court. Ça fait un an qu'on avance pas et je pense retourner le dossier à la justice car trouver un accord sur cette indemnité d'occupation risque d'être impossible sauf s'il y a des arguments ?clairs? car on voit bien que même ici sur ce fil de discussion c'est pas tout à fait limpide. Elle a donné un jeu de clé à ma notaire il y a quelques mois. Je n'ai toujours pas en ma possession ces clés.

Moi je suis en région parisienne et mon ex femme a 4 heures en voiture.

J'ai fait confiance à un professionnel malgré quelques doutes et c'est moi aujourd'hui qui suit amener à payer son erreur de jugement. Comment faire pour fait jouer son assurance? Un courrier au Bâtonnier? Elle n'est tout de même pas responsable du Covid-19, de la liquidation qui traîne?

J'ai toutefois compris qu'il y a des mesures sur le bien indivis pendant la procédure de divorce (empêché de droit) mais

elle s'est rendu dans le bien indivis et après la procédure (empêché de fait) et elle a pénétré la maison pour faire visiter aux agences immobilières par exemple.

Merci pour vos retours éclairés.

Bien cordialement

Par AGeorges

Bonsoir A17,

Sur la base des documents que vous avez produits :

- Entre l'ONC et le prononcé du divorce, le logement vous a été attribué à titre onéreux et Mme avait interdiction absolue d'y pénétrer. Clés ou pas clés est indifférent. Tout est bien précisé dans l'ONC.
Vous deviez donc une indemnité pour cette période, mais, par exemple, si vous avez loué à un autre personne, les loyers étaient pour vous.

- Dans le jugement de divorce, il est seulement dit que le logement vous est attribué, il n'y a pas de contrepartie demandée, le mot "onéreux" est absent et le tribunal vous rappelle que vous devez procéder au partage rapidement.
Il n'y a aucune interdiction particulière.
Dans ce type de cas, on peut considérer que le plus diligent des deux fait le nécessaire pour que le bien soit vendu et les fonds obtenus partagés. Donc le fait que votre ex ait fait visiter l'appartement ne me semble pas pouvoir être critiquable. Que cela ait été fait en votre absence peut s'expliquer, si vous n'étiez pas là (en déplacement à l'étranger).
Mais vous pouvez occuper le logement sans devoir d'indemnité d'occupation ... en attendant le partage. Cela , pour moi, marche ensemble. Pas d'attribution onéreuse, accès possible des deux, prévenir quand vous êtes là, affaires des deux encore dans le logement, pas d'indemnité d'occupation.

C'est mon AVIS.

Par A178203

Merci pour ce retour.

Que se passe t'il si entre l'ONC et le jugement de divorce madame est entrée dans la maison? Violation de domicile? Quid de l'indemnité d'occupation?

Pour la période après le jugement, vous dites pas d'indemnités à devoir payer car rien n'est indiqué sur le jugement. OK mais cela veut dire que régulièrement c'est indiqué normalement? Mon jugement aurait il bénéficié volontairement d'une largesse du juge où est-ce un oubli qui me serait favorable? D'autant plus que madame fait traîner la liquidation?

Merci par avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je répète la réponse donnée le mois dernier :

Si rien n'est stipulé dans le jugement, vous êtes simples indivisaires et le code civil s'applique :

Article 815-9
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007
Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Donc celui qui occupe privativement ou met en location (Est-ce toujours le sujet ?) doit une indemnité à l'autre. Sinon il faut lui notifier très clairement qu'il peut venir y séjourner quand il veut.

Par Isadore

Bonjour,

Pour être valide le bail doit avoir l'accord des propriétaires de deux tiers de l'indivision ou l'accord d'un juge.

Un indivisaire qui loue sans respecter cette règle s'expose à des ennuis.

Par AGeorges

Bonsoir A17,

Que se passe t'il si entre l'ONC et le jugement de divorce madame est entrée dans la maison? Violation de domicile? Quid de l'indemnité d'occupation?

Dans ce cas, Mme n'a pas respecté les instructions du juge.
C'est donc à ce dernier de décider de la punition, à condition que vous le sollicitiez et que vous apportiez la preuve de l'intrusion.
Ce n'est pas à vous de décider des conséquences de cet acte interdit en déclarant que l'indemnité n'est plus due. Ce serait se faire justice soi-même, ce qui est interdit par le code !
Evidemment, si vous n'avez rien fait, cela risque d'être un peu tard.
L'avocat qui vous a dit que, dans le cas d'intrusion, l'indemnité d'occupation n'était pas due a peut-être raison.
Mais le modus operandi, pour vous est de déposer plainte pour non respect de l'ONC, d'apporter les preuves et, le cas échéant de préciser la jurisprudence d'un cas similaire qui influencera le juge pour sa nouvelle décision.
Aucun juge n'est obligé de se plier à une jurisprudence. ça se saurait ! Le résultat est donc incertain.

La question qui reste sur cet aspect est : Pouvez-vous agir rétroactivement ? Votre avocat est plus à même de vous répondre que moi. La base serait quelle est la prescription pour une désobéissance à un jugement ?

Pour votre seconde question, je ne fais que traduire logiquement les actes. L'ONC précise "onéreux", le jugement de divorce ne le fait pas (sauf erreur). Le juge laisse poursuivre la situation en vous attribuant le logement, mais il dit surtout que vous devez faire diligence pour opérer le partage.
Pratiquement, vous mettez le logement en vente, Madame reprend ses affaires peu à peu, et vous vous organisez pour partir, d'ici à ce que la vente se fasse. Vous laisser le bénéfice du logement est une position d'attente (du partage) qui ne fait que poursuivre celle entre l'ONC et le divorce, cela relève d'une logique raisonnable.
Pourquoi est-ce madame qui fait visiter le logement alors que vous êtes censé en bénéficier ? Vous avez toutes facilité pour être le plus diligent, non ?
Et s'il y a un nouveau conflit avec le partage, avec le prix de vente annoncé ou autre vicissitude, il ne reste qu'à repasser devant le juge. L'action de partage immobilier va se faire devant notaire, ce dernier fera un constat de blocage et le juge interviendra de nouveau.

En pure logique (c'est-à-dire sans vous faire de reproches), il semblerait que vous vous êtes basé sur le fait que la mécanique de suppression de l'indemnité d'occupation était automatique parce que Mme a conservé les clés et que donc, vous n'aviez pas de raison d'agir pour faire avancer le partage le plus vite possible.

Mais ça ne fonctionne pas comme ça. Ce sont les juges qui appliquent les lois, pas les citoyens.

Enfin, c'est mon AVIS.

Par A178203

Bonsoir,

J'ai déposé un écrit d'un professionnel qui me disait que, comme les clés n'étaient pas rendues, je n'aurais pas a payer d'indemnités d'occupation puisque la jouissance du bien n'était pas exclusive, privative.
J'ai donc fait confiance à ce professionnel qui m'a induit en erreur durant la procédure de divorce. Il n'y a eu aucune démarche de ma part car on ne m'a pas Dean de faire un recommandé ou autre puisque l'intrusion par mon ex dans le domicile était interdite (empêchée de droit).

Ce professionnel m'a mis dans une situation délicate, causé un préjudice et un confrère sur ce site a parlé d'assurance professionnelle et autre. Comment demander réparation ? Quelle est la procédure ?

Ensuite, l'intrusion de mon ex est par définition difficile à s'en rendre compte car il y a pas d'effraction puisqu'elle a les

clés, et moi je n'ai pas changé les serrures.
Donc il s'est passé un certain pour qu'elle je m'aperçoive qu'il y a eu intrusion puisque certains objets avaient disparus?
Si je vais porter plainte pour ça (j'ai 6 ans pour le faire), comment faire puisqu'il n'y a pas eu effraction ? J'ai toutefois une preuve que mon ex a pris les clés d'un enfant, qu'elle a oublié de les rendre alors que moi j'étais loin, très loin du domicile car en vacances?

Ensuite, est-il possible de préciser la situation à la vue du jugement sur l'occupation onéreuse qui n'est pas précisée ? Comment font deux indivisaires qui ont un bien indivis mais qui vivent volontairement séparément ? Ils ne se demandent pas une indemnité d'occupation? serait-il légitime pour qu'un indivisaire la demande sachant qu'il a les clés, et donc peut y pénétrer sans problème.

Je ne traîne pas pour faire le partage, c'est plutôt l'inverse puisque mon ex pense , à juste titre peut-être, que la facture de cette indemnité grossit chaque mois. Et moi, mal conseillé par un professionnel, je ne me suis pas inquiété du temps qui passe. Et ce d'autant qu'il est légion sur les sites web que le fait de l'une pas rendre les clés est un sujet qui peut aller dans le sens de ce que ce professionnel disait. Je peux poster des exemples.

Merci pour vos compléments d'information.

PS: j'ai fait visiter le bien indivis a plusieurs reprises et mon ex aussi, afin d'avoir des estimations différentes et contradictoires?

Par Rambotte

Il me semble que l'occupation privative étant onéreuse selon le code civil, c'est l'absence du terme "gratuite" qui est pertinente pour savoir si une indemnité d'occupation est due dans le cadre d'une occupation privative. En cas de présence de ce mot, l'indemnité d'occupation n'est pas due, même si l'occupation est privative.

Par A178203

Bonsoir,

J'ai déposé un écrit d'un professionnel qui me disait que, comme les clés n'étaient pas rendues, je n'aurais pas a payer d'indemnités d'occupation puisque la jouissance du bien n'était pas exclusive, privative.
J'ai donc fait confiance à ce professionnel qui m'a induit en erreur durant la procédure de divorce. Il n'y a eu aucune démarche de ma part car on ne m'a pas Dean de faire un recommandé ou autre puisque l'intrusion par mon ex dans le domicile était interdite (empêchée de droit).

Ce professionnel m'a mis dans une situation délicate, causé un préjudice et un confrère sur ce site a parlé d'assurance professionnelle et autre. Comment demander réparation ? Quelle est la procédure ?

Ensuite, l'intrusion de mon ex est par définition difficile à s'en rendre compte car il y a pas d'effraction puisqu'elle a les clés, et moi je n'ai pas changé les serrures.
Donc il s'est passé un certain pour qu'elle je m'aperçoive qu'il y a eu intrusion puisque certains objets avaient disparus?
Si je vais porter plainte pour ça (j'ai 6 ans pour le faire), comment faire puisqu'il n'y a pas eu effraction ? J'ai toutefois une preuve que mon ex a pris les clés d'un enfant, qu'elle a oublié de les rendre alors que moi j'étais loin, très loin du domicile car en vacances?

Ensuite, est-il possible de préciser la situation à la vue du jugement sur l'occupation onéreuse qui n'est pas précisée ? Comment font deux indivisaires qui ont un bien indivis mais qui vivent volontairement séparément ? Ils ne se demandent pas une indemnité d'occupation? serait-il légitime pour qu'un indivisaire la demande sachant qu'il a les clés, et donc peut y pénétrer sans problème.

Je ne traîne pas pour faire le partage, c'est plutôt l'inverse puisque mon ex pense , à juste titre peut-être, que la facture de cette indemnité grossit chaque mois. Et moi, mal conseillé par un professionnel, je ne me suis pas inquiété du temps qui passe. Et ce d'autant qu'il est légion sur les sites web que le fait de l'une pas rendre les clés est un sujet qui peut aller dans le sens de ce que ce professionnel disait. Je peux poster des exemples.

Merci pour vos compléments d'information.

PS: j'ai fait visiter le bien indivis a plusieurs reprises et mon ex aussi, afin d'avoir des estimations différentes et contradictoires?

Par A178203

Bonsoir,

J'ai déposé un écrit d'un professionnel qui me disait que, comme les clés n'étaient pas rendues, je n'aurais pas a payer d'indemnités d'occupation puisque la jouissance du bien n'était pas exclusive, privative.
J'ai donc fait confiance à ce professionnel qui m'a induit en erreur durant la procédure de divorce. Il n'y a eu aucune démarche de ma part car on ne m'a pas Dean de faire un recommandé ou autre puisque l'intrusion par mon ex dans le domicile était interdite (empêchée de droit).

Ce professionnel m'a mis dans une situation délicate, causé un préjudice et un confrère sur ce site a parlé d'assurance professionnelle et autre. Comment demander réparation ? Quelle est la procédure ?

Ensuite, l'intrusion de mon ex est par définition difficile à s'en rendre compte car il y a pas d'effraction puisqu'elle a les clés, et moi je n'ai pas changé les serrures.
Donc il s'est passé un certain pour qu'elle je m'aperçoive qu'il y a eu intrusion puisque certains objets avaient disparus?
Si je vais porter plainte pour ça (j'ai 6 ans pour le faire), comment faire puisqu'il n'y a pas eu effraction ? J'ai toutefois une preuve que mon ex a pris les clés d'un enfant, qu'elle a oublié de les rendre alors que moi j'étais loin, très loin du domicile car en vacances?

Ensuite, est-il possible de préciser la situation à la vue du jugement sur l'occupation onéreuse qui n'est pas précisée ? Comment font deux indivisaires qui ont un bien indivis mais qui vivent volontairement séparément ? Ils ne se demandent pas une indemnité d'occupation? serait-il légitime pour qu'un indivisaire la demande sachant qu'il a les clés, et donc peut y pénétrer sans problème.

Je ne traîne pas pour faire le partage, c'est plutôt l'inverse puisque mon ex pense , à juste titre peut-être, que la facture de cette indemnité grossit chaque mois. Et moi, mal conseillé par un professionnel, je ne me suis pas inquiété du temps qui passe. Et ce d'autant qu'il est légion sur les sites web que le fait de l'une pas rendre les clés est un sujet qui peut aller dans le sens de ce que ce professionnel disait. Je peux poster des exemples.

Merci pour vos compléments d'information.

PS: j'ai fait visiter le bien indivis a plusieurs reprises et mon ex aussi, afin d'avoir des estimations différentes et contradictoires?

Par A178203

Bonjour,

Au risque de vous décevoir, voire de vous choquer, j'ai le sentiment que ce petit monde d'avocats cherchent davantage à ne pas se faire de tords, de ne pas « s'attaquer » en eux au détriment de leurs clients.

Je pose le semble t'il des questions simples et on répond bien souvent à côté.

Ce petit monde prend de la monnaie en écrivant des trucs ranplanplan et laisse passer des actes « frauduleux » qui, insidieusement, mène à la France que nous connaissons aujourd'hui, à savoir celle où les délinquants ont I sentiment d'impunité et restent impunis car crainte d'avoir des émeutes?

Et à niveau moindre, par exemple quand on est mal conseillé par un professionnel, personne n'ose dire qu'elle est la procédure pour tenter de faire prendre en charge par une assurance ce préjudice financier? que cela soit ici sur le forum ou lors de consultations en cabinet. C'est bien navrant.

Ce petit n'a pas bonne réputation et je comprends maintenant pourquoi. Business et c'est tout, le serment de défendre le client n'est qu'écran de fumée?

Désolé d'être un peu provocateur mais relisez les posts, trop d'avis divergent et à part me demander de payer (et mettre les erreurs des uns et des autres sous le tapis), je ne vois rien d'autres.

Merci tout de même pour avoir tenter d'apporter des réponses.

Par A178203

Bonjour,

Au risque de vous décevoir, voire de vous choquer, j'ai le sentiment que ce petit monde d'avocats cherchent davantage

à ne pas se faire de tords, de ne pas « s'attaquer » en eux au détriment de leurs clients.

Je pose le semble t'il des questions simples et on répond bien souvent à côté.

Ce petit monde prend de la monnaie en écrivant des trucs ranplanplan et laisse passer des actes « frauduleux » qui, insidieusement, mène à la France que nous connaissons aujourd'hui, à savoir celle où les délinquants ont I sentiment d'impunité et restent impunis car crainte d'avoir des émeutes?

Et à niveau moindre, par exemple quand on est mal conseillé par un professionnel, personne n'ose dire qu'elle est la procédure pour tenter de faire prendre en charge par une assurance ce préjudice financier? que cela soit ici sur le forum ou lors de consultations en cabinet. C'est bien navrant.

Ce petit n'a pas bonne réputation et je comprends maintenant pourquoi. Business et c'est tout, le serment de défendre le client n'est qu'écran de fumée?

Désolé d'être un peu provocateur mais relisez les posts, trop d'avis divergent et à part me demander de payer (et mettre les erreurs des uns et des autres sous le tapis), je ne vois rien d'autres.

Merci tout de même pour avoir tenter d'apporter des réponses.

Par Rambotte

Je pense que la difficulté d'appréciation de l'existence d'une indemnité d'occupation en lien avec les clés, c'est que ce n'est pas binaire, mais dépendant des circonstances du cas par cas.

En outre, il n'est pas garanti qu'un indivisaire qui emploie tous les moyens pour faire perdurer l'indivision et bloquer les opérations de partage, juste pour le plaisir de faire augmenter l'indemnité d'occupation à son profit, obtienne gain de cause pour la période concernée du blocage de son fait.

Par AGeorges

@A17

Relire tous les messages commence à être fastidieux mais :
Et à niveau moindre, par exemple quand on est mal conseillé par un professionnel, personne n'ose dire qu'elle est la procédure pour tenter de faire prendre en charge par une assurance ce préjudice financier? que cela soit ici sur le forum ou lors de consultations en cabinet.

Il me semble que ce sujet a été abondamment évoqué.
Le principe en est fort simple. Ceux qui ont pour tâche une activité qui se rapproche du Conseil doivent prendre une assurance RC. Et si les "conseils" ou actions du professionnel conduisent à un DOL pour le client, ce dernier peut assigner le professionnel au civil et réclamer des dommages et intérêts au professionnel. Ce dernier, s'il est condamné, fera jouer sa RC.
La difficulté pour le client va résider principalement à apporter les preuves du dol subi.

Et pour ce qui concerne les divergences d'opinion, la plus notable me paraît être ce qui concerne l'application d'une indemnité d'occupation, une fois le divorce prononcé.

Sur ce sujet, de nombreux tribunaux émettent des décisions, et sont susceptibles de les détailler plus ou moins. Dans votre cas, pour ma part, j'ai considéré que l'ONC et le divorce avaient été prononcés par le même tribunal. Et si ce dernier dit "onéreux" dans l'ONC et ne dit rien dans le divorce, la cohérence est de dire qu'aucune indemnité n'est due après le divorce. Ceux qui disent le contraire peuvent avoir des expériences avec d'autres tribunaux, ce que je ne considère pas comme probant. A vous d'adapter ce qui vous est dit et de juger selon les détails que VOUS connaissez, par exemple, était-ce le même juge/tribunal ou pas ?

Par ailleurs, vous ne pouvez pas avoir le beurre et l'argent du beurre, vous plaindre de ce que votre ex soit entrée dans la maison et vouloir échapper à l'indemnité d'occupation. C'est contradictoire.
Pour moi, le jugement de divorce vous maintenait dans la maison, à charge d'organiser le partage rapidement, et votre ex. avait un droit d'accès normal d'indivisaire.
Là aussi, si vous avez des raisons, avec preuves, de vous plaindre, il n'y a pas lieu de tergiverser et d'attendre en vous posant 10.000 questions.

C'est un AVIS. PS. Je ne suis pas avocat.

Par Isadore

Bonjour,

Je ne sais pas comment vous avez présenté les choses au "professionnel", sauf si j'ai raté quelque chose vous ne précisez pas clairement qu'il s'agit d'un avocat. Si c'était une consultation par Internet, son avis ne l'engage que dans la mesure où votre présentation des faits était exacte.

Vos propos semblent entretenir une ambiguïté qui rend difficile de vous donner un avis clair. Vous n'avez visiblement pas envie de payer l'indemnité d'occupation, mais vous parlez à plusieurs reprises "d'intrusion", comme si Madame n'était pas légitime à venir à sa guise chez elle.

Il faut définir clairement votre position :
- vous voulez la jouissance exclusive du bien et êtes prêt à payer une indemnité d'occupation ;
- vous ne la voulez pas, et Madame ne commet aucune "intrusion", n'a pas pris "les clefs d'un enfant et a oublié les rendre, elle se contente de venir chez elle et de récupérer ses clefs.

Puisque vous semblez ne pas craindre la provocation, vous semblez chercher un moyen de garder le logement pour vous seul sans payer son du à Madame.

Il arrive que les avocats fassent n'importe quoi, mais en général ce sont les clients qui veulent ou font n'importe quoi.

Si ce "professionnel" vous a dit qu'il suffisait de laisser un jeu de clefs à Madame pour échapper à l'indemnité d'occupation, il au moins été imprécis. La formulation exacte est "il faut lui laisser un jeu de clefs afin qu'elle soit libre d'accéder au bien à sa convenance, y compris pour venir y chercher des affaires, revenir y habiter ou y loger des amis".

Une personne qui a la clef d'un local mais est empêchée d'y accéder n'en a pas la jouissance ; le cas le plus classique est celui du bailleur.

Si la situation n'est pas claire, Rambotte a répondu : un juge tranchera au cas par cas.

Par ailleurs les règles du forum interdisent de calomnier une profession. La jurisprudence est pleine d'avocats qui ont été condamnés pour faute par la justice, sans parler de ceux qui se font sévèrement recadrer par leur Ordre.

Il n'en reste pas moins compliqué de répondre à quelqu'un qui veut des certitudes, ne pas payer une indemnité d'occupation sous prétexte que l'autre indivisaire a des clefs, mais envisage de déposer plainte parce qu'elle en a fait un usage pour rentrer chez elle.

Par Rambotte

Je n'ai pas compris l'histoire du dol. Je pense que le terme "préjudice" résultant des mauvais conseils est plus pertinent.

https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/dol.php
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036829827

Je ne pense pas qu'il y ait eu volonté de nuire au client par le professionnel, mais simplement erreur (éventuelle, on ne statue pas ici ce point) d'analyse.
En outre, on n'imagine mal que l'analyse litigieuse ait été donnée en préalable de la conclusion du contrat entre le professionnel et son client. Mais plutôt lors de l'exécution du contrat (la défense des intérêts si le professionnel est un avocat).

Et si ce dernier dit "onéreux" dans l'ONC et ne dit rien dans le divorce, la cohérence est de dire qu'aucune indemnité n'est due après le divorce
L'ONC étant caduque, et le jugement n'attribuant aucune jouissance ni à l'un ni à l'autre, c'est à mon avis le droit commun qui s'applique quant à la jouissance (en attendant le partage), selon qu'elle soit considérée privative ou non.

Et si le jugement avait attribué la jouissance à un seul (donc privative) sans précision, je persiste à penser, l'ONC étant caduque, que le mot pertinent à rechercher est "gratuite" et non "onéreuse" puisque la jouissance privative est onéreuse par défaut dans le code civil.

PS Je ne suis pas avocat non plus.

Par AGeorges

le droit commun qui s'applique

Je suis d'accord pour le mot préjudice, plus approprié que dol.

Pour le sujet rappelé ci-dessus, mon raisonnement est basé sur deux éléments :
1. L'ONC peut être caduque, il n'en reste pas moins qu'un jugement a été émis et qu'il peut avoir un impact du genre jurisprudentiel sur ce qui s'est passé après.

2. L'aspect logique et mathématique. Quand un objet appartient à un ensemble de deux éléments et qu'il n'est pas l'un, il est forcément l'autre.
Appliqué à cette situation, une occupation qui n'est pas dite onéreuse (alors que 1. aurait fixé cette règle) devient forcément gratuite).

Maintenant, je ne dis rien de plus, et logique et juridique ne sont pas des termes équivalents.