



Compensation locative après séparation

Par Visiteur

Mon amie est actuellement en procédure de divorce. Elle était mariée sous le régime de la communauté.

Après le premier jugement la décision du tribunal, concernant les droits de leur appartement commun, était le suivant :

Mr devait payer 100% du crédit immobilier pendant 6 mois (soit 1200€/mois) puis 50% du crédit le reste du temps jusqu'à la vente de leur bien commun. Il faut noter que ce dernier ne vivait plus dans le logement.

Mme quant à elle devait payer la totalité des charges #400€/mois# pendant 6 mois puis la totalité des charges + 50% du crédit immobilier jusqu'à la vente de leur bien en commun. Il faut noter que cette dernière vivait dans l'appartement.

Mr #Ingénieur# était au chômage partiel pendant ~ 6 mois, suite à la crise du secteur automobile, et a pu bénéficier seul #mais en accord avec sa femme# de la commission de surendettement. Suite à cette procédure les mensualités ont été réduites à 400€-. Ainsi mon amie et son mari ont payé 200€/mois chacun jusqu'à la vente de cet appartement.

Nota : Depuis M. a retrouvé un salaire normal.

Aujourd'hui l'appartement est vendu, mon amie et son « Ex-mari » doivent se présenter chez le notaire prochainement. Ce dernier souhaite une compensation locative pendant toute la période où Mme a habité dans l'appartement sans lui.

Mon amie #Vendeuse de chaussure# aurait préféré louer cet appartement que d'en subir les contraintes financières trop élevées pour elle #~ 1000€/mois pour les moments les plus difficiles#. Mais cette idée n'a pas pu se concrétiser car l'appartement ne respectait pas les normes minimales de confort. En effet les réseaux et branchements d'électricité n'étaient pas conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements de bon état d'usage et de fonctionnement #Constaté par un expert#. Donc impossible de louer l'appartement.

1. Si ce bien ne pouvait pas être loué à une tierce personne, Mr peut-il bénéficier quand même d'une compensation locative ? doit-il participer aux charges de l'appartement dans ce cas ?

2. Nous souhaitons, par mesure d'équité, céder 50% des mensualités pour les 6 mois où Mr a payé seul le crédit. Est-ce vraiment nécessaire ? Aujourd'hui on hésite à le faire car Mr est dans un esprit de vengeance, quant à mon amie et moi souhaitons simplement converger au plus vite vers le divorce et avancer dans notre vie commune#

Par Visiteur

Cher monsieur,

1. Si ce bien ne pouvait pas être loué à une tierce personne, Mr peut-il bénéficier quand même d'une compensation locative ? doit-il participer aux charges de l'appartement dans ce cas ?

Il convient de respecter le jugement tel qu'il a été rendu. A qui le jugement a-t-il attribué la jouissance du logement en question?

Très cordialement.

Par Visiteur

Le jugement a attribué la jouissance du logement à Mme en suivant les conditions suivantes:

- 6 mois de gratuité (Nota : Mme a payé seule les charges du bien soit 400€/mois pendant 6 mois)
- Puis partage des mensualités à hauteur de 50% jusqu'à la vente du bien (La encore la totalité des charges étaient assumé par Mme).

Des professionnels de l'immobilier ont attesté que l'estimation de mon bien était élevé à 1200€/mois (Charges comprises) si l'appartement était en état. Mais ce n'était pas le cas (Exemple : Electricité pas aux normes (Prises non protégées, Fils électriques sous tension apparent, ...). Les agences m'ont confirmé que ce bien ne pouvait pas être loué sans un minimum de travaux. Et certainement pas au prix estimé.

Pour en revenir à ma question :

1. Si ce bien ne pouvait pas être loué à une tierce personne, Mr peut-il bénéficier d'une compensation locative quand même ? doit-il participer aux charges de l'appartement dans ce cas ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le jugement a attribué la jouissance du logement à Mme en suivant les conditions suivantes:

- 6 mois de gratuité (Nota : Mme a payé seule les charges du bien soit 400€/mois pendant 6 mois)
- Puis partage des mensualités à hauteur de 50% jusqu'à la vente du bien (La encore la totalité des charges étaient assumé par Mme).

Des professionnels de l'immobilier ont attesté que l'estimation de mon bien était élevé à 1200€/mois (Charges comprises) si l'appartement était en état. Mais ce n'était pas le cas (Exemple : Electricité pas aux normes (Prises non protégées, Fils électriques sous tension apparent, ...). Les agences m'ont confirmé que ce bien ne pouvait pas être loué sans un minimum de travaux. Et certainement pas au prix estimé.

Ce que je ne comprends toujours pas, et je vous prie de m'en excuser, c'est que je ne vois pas où est le problème.

Le jugement de divorce semble parfaitement clair en prévoyant comment les charges et les crédits devaient être assurés par les époux. Ce jugement a-t-il été bien exécuté par les parties.

Je ne vois pas le rapport entre le fait que l'appartement ne puisse pas être loué a un lien avec le jugement de divorce.

Dès lors, à supposer que les époux aient bien respecté le jugement, je ne comprends donc pas pourquoi il devrait y avoir une quelconque compensation locative.

Très cordialement.

Par Visiteur

Dsl je me suis peut être mal expliqué :

Le jugement est clair. Je suis d'accord avec vous.

Suite à la vente de cet appartement, le solde est positif à + de 30000€. Soit normalement 50% pour chacun (15000€ / Personne). Nous devons passer auprès du notaire prochainement.

Sauf que M. souhaite une compensation financière pour toute la période (après le jugement) ou Mme a vécu dans l'appartement sans lui. "Grosso Modo" il souhaite récupérer un peu plus de 50%. Cette appartement est estimé à une valeur locative de 1200€ (Charges comprises), soit 850€ hors charge.

Donc :

$(850\text{€} / 2 \text{ (car l'appartement leur appartient à tout deux)}) * 14 \text{ mois (ou elle a vécu sans lui dans cet appartement)} = 5950\text{€}$

Donc M. Souhaite récupérer $15000\text{€} + 5950\text{€} = 20950\text{€}$ sur le solde de la vente au lieu des 50% initial.

Sauf que l'appartement était jugé inlouable par les experts de l'immobilier car il y avait bcp de travaux à faire + l'électricité qui n'était vraiment pas au normes (Fils apparent sans protection sous tension(justificatif expert à l'appuis), ...). C'est M. qui a laissé l'appartement dans cet état après le jugement.

Je reformule ma question :

Est - il en droit de réclamer une compensation financière sur un appartement jugé inlouable par les experts de l'immobilier + Travaux non réalisés + Normes de sécurité électrique non respectées ? Si oui comment peut-on justifier le désir de ne pas payer la somme qu'il réclame ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Sauf que M. souhaite une compensation financière pour toute la période (après le jugement) ou Mme a vécu dans l'appartement sans lui. "Grosso Modo" il souhaite récupérer un peu plus de 50%. Cette appartement est estimé à une valeur locative de 1200? (Charges comprises), soit 850? hors charge.

Oui, mais le jugement a attribué la jouissance gratuite du logement à madame non?

Si le tribunal n'a pas accordé la jouissance gratuite à madame, alors cette dernière est effectivement redevable d'un loyer après abattement de 10% généralement, et divisé par deux puisque madame détient la moitié des droits dans l'indivision.

Le fait que l'appartement ne soit pas louable au sens de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs n'a pas d'incidence sur l'indemnité d'occupation versée dans le cadre d'une indemnité d'occupation due à l'indivision (alors soumise aux articles 615-1 et suivants du Code civil, articles bien distincts de la loi de 1989).

Toutefois, il est évident que la non conformité de l'appartement a une incidence sur la valeur du "loyer" due par votre femme. En effet, ce loyer doit être déterminée par un expert au regard notamment de l'état de l'appartement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Oui elle a bénéficié de la jouissance gratuite de l'appartement pendant 6 mois puis elle devait rembourser 50% des mensualités de prêt jusqu'à la vente de l'appartement (soit 14 mois).

Est - ce que sur ces 6 mois en question M. a le droit de réclamer sa part de capital alors ?

Merci encore car vous m'éclairé bcp.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Oui elle a bénéficié de la jouissance gratuite de l'appartement pendant 6 mois puis elle devait rembourser 50% des mensualités de prêt jusqu'à la vente de l'appartement (soit 14 mois).

Est - ce que sur ces 6 mois en question M. a le droit de réclamer sa part de capital alors ?

Pour la durée de jouissance gratuite, elle ne doit verser aucune indemnité. Le fait qu'il y ait une jouissance gratuite n'a aucune incidence sur les droits de chacun dans l'indivision. Monsieur devrait donc toucher sa part comme s'il n'y avait jamais eu de jouissance gratuite.

Très cordialement.