



Indemnité d'occupation

Par Fluke

Bonjour,
Mon divorce est prononcé depuis 6 mois , Dois je versé une occupation durant les 5 ans de procédure puis encore après le procès verbal de difficulté . La maison appartient à 50/50 aux époux, j'ai l'attribution préférentielle et j'ai remboursé seul l'emprunt souscrit seul pour l'acquisition du logement.
mon avocat me demande de refaire une estimation du prix locatif et d'achat du moment, sachant que les tarifs ont fortement augmenté.
Je suis dans une impasse dans cette affaire.
Si Je dois verser 10 ans d'indemnité d'occupation et acheter ma maison au prix fort.

Par yapasdequoi

Bonjour
Vous verserez une indemnité d'occupation si le juge vous y oblige.
A priori le partage est litigieux, il faut il faudra donc soumettre la situation à un juge.
Votre avocat vous aidera à argumenter t justifier vos demandes.

Par kang74

Bonjour

L'indemnité d'occupation est due pour la durée de la procédure si indivision Sauf mention contraire sur le jugement de divorce .
Article 815-9
Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

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 non ce n'est pas" si le juge l'y oblige" c'est l'indivision qui crée le droit SAUF convention contraire .

Par contre , l'indivision a une créance envers vous pour avoir payé la part de votre EX sauf, là aussi, mention contraire dans le jugement qui stipulerait que cette prise en charge de sa part est un devoir de secours .

L'attribution préférentielle vous donne le droit d'acheter sa part sans qu'il s'y oppose mais au prix du marché, bien évidemment .

Mais cela ne vous oblige pas à acheter sa part, vous pouvez toujours vendre à un tiers si cela vous arrange .

Par Fluke

Je suis convoqué à l'audience d'orientation dans 15 jours.
la partie adverse écrit dans sa demande:

" il est prévu que l'attributaire qui jouit privativement d'un bien immobilier est redevable d'une indemnité d'occupation sur

le fondement de l'article 815-9 alinéa 2 du code civil et ce jusqu'au moment du partage"

D'après mon avocat je vais être soumis à payer d'ou l'intérêt de trouver un accord rapidement. Mais à quel prix

C'est incroyable de voir ça. avec la jouissance onéreuse du bien immobilier du domicile conjugal que j'ai obtenu je suis bloqué.

En attendant , mon ex avance et a profité des bonnes opportunités pour acquérir sa maison achetée en SCI avant que le divorce soit prononcé, financée en partie par la liquidité de la communauté. En faisant retarder le partage, son nouveau bien sera auto financé par l'indemnité d'occupation.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas incroyable c'est le code civil.

A vous et votre avocat de trouver les arguments juridiques pour obtenir une compensation en remboursement des paiements du prêt.

Par kang74

Vous n'avez rien obtenu si ce n'est l'attribution préférentielle du logement et le droit d'y vivre dedans, mais pas à titre gratuit .

Je ne vois pas en quoi il a retardé le partage, de plus on peut tout à fait renoncer au droit de jouir d'un bien en habitant ailleurs (personne ne vous oblige à habiter ce bien)

Le fait de payer une indemnité d'occupation est à mettre en rapport avec le fait de ne pas avoir à payer un loyer .

L'indemnité d'occupation est la valeur locative de la part de votre ex avec un coefficient de précarité donc si Monsieur a 50% du bien cela donne :

Prix d'un loyer d'un bien similaire/2 -10 à 20% (dû à la précarité de votre statut)

Vous avez eu plus de droit sur ce logement que lui (le droit d'y vivre, et le droit de l'acheter) mais personne ne vous a obligé à exercer ces droits .

Que dit le jugement par rapport au fait que vous prenez en charge tous les crédits ?

Par AGeorges

Bonjour Fluke,

Vous n'avez pas d'autre méthode que de faire le tri dans tout cela. Pour cela, vous devez établir le compte de partage matrimonial, sans rien oublier. Par exemple, si la SCI a été créée avec des biens communs, cela devra être réintégré.

Vous n'avez pas précisé votre statut matrimonial.

En général on fait trois colonnes, 1 par époux et 1 pour la communauté. Et à chaque ligne on dit qui doit quoi à qui.

Le total matrimonial sera divisé par deux, ce qui donne la part de chacun. Après, avec votre part, vous voyez ce que vous pouvez faire. Garder la maison ne sera pas forcément possible.

En fait, c'est, au plus probable, ce que votre avocat est en train de préparer et il faut l'aider en lui donnant un maximum d'informations pour que vous ne soyez pas lésé.

Du fait du PV de difficulté, lié à un désaccord sur le partage, c'est le tribunal qui décidera, sur la seule base des informations disponibles. Donc, n'oubliez rien.

Une fois cet état de partage établi et aussi complet que possible, il faudra vous renseigner pour chaque ligne, comme vous le faites ici pour quelques éléments. Toutes les preuves seront utiles.

Faire des plans sur la comète avant de disposer d'un résultat consolidé est décommandé.

Par jpgroussard

Bonjour Kang74,

Citation : « L'attribution préférentielle vous donne le droit d'acheter sa part sans qu'il s'y oppose mais au prix du marché, bien évidemment.

Mais cela ne vous oblige pas à acheter sa part, vous pouvez toujours vendre à un tiers si cela vous arrange »

A titre personnel : vous voulez dire qu'une mère avec ses 2 enfants qui habitent la maison par décision du juge c'est bien de l'attribution préférentielle ? (mari condamné au pénal pour violence envers femme et enfants, divorce en cours)

Et elle peut acheter en priorité la maison ? Ou la vendre sans l'accord du mari à un tiers ?
Merci d'avance

Par Fluke

maintenant que l'attribution préférentielle m'est attribuée.
ai je choix de vendre? vu la flambé du marché, mon accord bancaire n'est plus valable.
j'avais demandé l'acquisition du logement face à la demande des enfants, pour conserver les animaux et leurs chevaux.
vu que l'on prend en compte la spéculation de l'immobilier, je ne vais pas avoir le choix de me séparer des animaux et vendre.
ça va être compliqué d'annoncer la nouvelle qui va être destructeur pour la famille.
Je ne sais même pas quand cela va s'arrêter car mon ex a fait part de son intention de faire durer pour percevoir un maximum d'indemnité d'occupation.

Par AGeorges

Bonsoir Fluke,

Permettez-moi de reprendre un peu votre raisonnement.

Votre situation sera définitive lorsque le partage aura été défini par le juge, et puisque votre ex veut faire trainer, cela ne sera pas tout de suite.

Pendant tout ce temps, vous continuez à profiter d'un logement qui était prévu pour une personne en plus, et des avantages associés, terrain, chevaux, ...
MAIS il y a une CONTREPARTIE.

Puisque vous n'êtes 'propriétaire' QUE de la moitié, vous devez une indemnité d'occupation pour le 'propriétaire' de l'autre moitié. De plus, cette moitié est réduite, usuellement entre 10% et 30% pour cause de précarité.
C'est normalement le juge qui en décide.

Par exemple, si la valeur locative du logement est de 1000?, et que la précarité est jugée à 20%, vous devrez 400? d'indemnité par mois.

Le calcul de votre ex est idiot puisqu'il va perdre cette précarité pendant tout le temps qu'il fera retarder le processus. Il pourrait toucher 500?, mais il n'aura que 400?, voire moins selon ce que le juge décide (par exemple, du fait de deux enfants, il pourrait statuer pour 30% de réduction au lieu de 20%).

Dans tous les cas, lorsque le partage sera prononcé, il aura été statué sur la maison actuelle, et si vous ne pouvez pas racheter sa part, qu'il ne veut pas d'un "loyer", il faudra vendre et partir ailleurs. C'est un effet induit du divorce. On peut faire plus de choses à deux revenus que tout seul.

Par ailleurs, il est normal que votre ex qui a AUSSI investi dans la maison en tire un revenu puisqu'il habite ailleurs.
Vos remarques sur cet aspect sont négatives et erronées.
Pardonnez-moi de vous dire cela, mais ce n'est pas bon pour votre moral, et c'est faux financièrement.

Par Fluke

Merci pour votre réponse...je vais positiver et apporter les éléments nécessaire à mon avocats.

Par Fluke

Bonsoir,
je reviens vers vous car dans mon affaire.
Entre la date de non conciliation et la date du fin ou le divorce est définitivement prononcé il s'est déroulé 7 années Et puis 2 ans jusqu'au PV de difficulté.
A t il prescription quinquennale dans ce cas?

Si l'affaire dure en justice, j'ai vu que l'indemnité d'occupation peut éventuellement durée 10 ans après le PV de difficulté.

je crains ne pas avoir les ressources financières pour lutter aussi longtemps....

Par kang74

Bonjour

A titre personnel :

vous voulez dire qu'une mère avec ses 2 enfants qui habitent la maison par décision du juge c'est bien de l'attribution préférentielle ? (mari condamné au pénal pour violence envers femme et enfants, divorce en cours)

Non, ce n'est pas de l'attribution préférentielle.

Et elle peut acheter en priorité la maison ? Ou la vendre sans l'accord du mari à un tiers

L'attribution préférentielle, c'est le fait d'être l'acheteur de la part de son ex de façon préférentielle par rapport à un tiers, par rapport à son ex. Cela ne donne pas le droit de gérer la part de son ex en la vendant à un tiers : il faut l'accord de son ex pour cela.

La prescription quinquennale c'est le fait d'avoir 5 ans pour les réclamer.

Mais si pendant 5 ans ou plus, on a fait des actions pour la réclamer et/ou la faire recouvrer (mise en route de la procédure, décision rendue etc) cela suspend bien entendue la période prescrite.

Et un jugement validé au sujet des indemnités d'occupation lance un autre point de départ de prescription, qui lui aussi peut être suspendu.

Fluke j'ai entièrement répondu avec vos questions.

Vous avez le choix contrairement à votre ex d'acheter sa part, de vivre dans le logement ou demander à votre ex ce qu'il souhaite faire pour le bien.

Avoir le choix n'empêche nullement de devoir assumer ses choix, vous saviez dès le départ que ce bien était à vous deux, et votre avocat a dû vous expliquer qu'on allait pas vous donner la part de votre ex.

Vous avez aussi un avocat comme conseil.

Maintenant à vous de voir si acheter la part de votre ex est intéressant, ou pas, et si habiter le bien est intéressant ou pas.

Comme cela a été expliqué il n'est pas si désavantageux d'être à votre place, une indemnité d'occupation étant bien moins onéreuse qu'un loyer d'un même type de bien, parce qu'il est à moitié à vous, parce qu'il subit une décote de précarité.

Par contre, effectivement, acheter un bien a un prix et il faut aussi que la banque vous suive.

Parce que si vous ne pouvez pas payer une indemnité d'occupation chaque mois actuellement (comme un loyer) je ne suis pas sûre qu'une banque vous suive.

Car avoir l'attribution préférentielle ne donne pas plus de droit par rapport aux propositions éventuelles de la banque.

Et ce n'est pas forcément la peine d'attendre 10 ans pour le constater.

Par AGeorges

Bonjour Fluke,

Lors de votre premier message, vous avez écrit :

j'ai remboursé seul l'emprunt souscrit seul pour l'acquisition du logement.

Cette information a-t-elle été suffisamment mentionnée pour le partage ? Parce que si c'est le cas, la part 50/50 de votre ex. devrait être réduite d'autant.

Disons que, dans le calcul que je vous ai suggéré, la communauté vous devrait la moitié de ce que vous avez payé pour le crédit. Et du coup, votre part augmente, celle de la communauté diminue et le 50/50 final porte sur une somme bien moins importante. Ce qui devrait encore diminuer l'indemnité d'occupation, à mon sens.

Cette fameuse indemnité a-t-elle été fixée ? Sur quelle base ? Votre avocat a-t-il mentionné que le crédit a été pris sur une seule tête (la vôtre) ? Comment avez-vous payé le crédit, à partir d'un compte-joint ? Qui alimentait ce compte-joint ?

Votre ex ne peut pas réclamer 50% (même un peu réduits du fait de la précarité) d'un équivalent loyer d'une maison à laquelle il n'a contribué qu'à 10% (par exemple). Ce sujet aurait dû au moins être débattu.

Par Fluke

Bonjour,

l'indemnité d'occupation n'a pas encore été fixée par le juge.

seulement par le notaire, on s'était mis d'accord sur ce point lors de PV de difficulté et signé par le 2 parties.
Dans l'assignation, elle revient la dessus et réitère sa demande sur ce point avec un montant incohérent.

L'audience d'orientation est fixé dans quelques semaines.

J'ai souscrit et remboursé seul le crédit de la maison depuis l'achat sur mon compte personnel. Nous n'avions pas de compte joint.

le juge détermine la valeur locative du logement prise à compter du jour ou l'époux qui occupe le bien est entré en possession exclusive. la valeur locative est déterminée à cette date également? c'est bien ça ?

Par AGeorges

Bonjour Fluke,

Si vous avez signé un accord devant le notaire pour l'indemnité d'occupation, il y a des possibilités pour que le juge reprenne ledit montant.

Après, que la partie adverse demande un maximum, c'est une partie de la guerre entre les ex-époux. C'est à vous de faire valoir vos droits.

Un problème vient souvent d'avoir mis une maison en indivision à 50/50 alors qu'un seul des époux a presque tout payé en totalité. Cependant, il peut aussi y avoir eu un partage des charges et que votre ex ait assumé d'autres charges communes en contrepartie du crédit de la maison. Ce sont des situations courantes.

Le juge prendra tout cela en compte. N'oubliez rien.

N'oubliez pas non plus que, au moment des calculs de partage, l'indemnité d'occupation ne consiste qu'en des nombres dans le tableau de partage. Ce qui est important est le résultat final. Ce dernier fixera les parts réciproques et vous dira ce que vous devrez payer précisément à votre ex si vous voulez rester dans la Maison. Si cela est hors de vos capacités financières, la seule solution sera de vendre la maison.