

Indemnité d'occupation

Par Huin75

Bonjour à tous,

Je suis co-propriétaire avec mon ex compagne d'une maison.

Celle-ci a quitté le domicile en début d'année sans m'avertir au préalable. Je ne l'ai pas mise dehors. De plus, elle a conservé les clés de la maison + boite aux lettres + le badge du garage. Effectivement je jouis actuellement seul du bien mais c'est indépendant de ma volonté. Celle-ci a arrêté de payer le loyer, l'assurance habitation, la mensualité de la taxe foncière etc. En vu d'un futur passage devant le notaire, elle me demande une indemnité d'occupation. Est-ce que cette demande est valable et justifiée ?

Merci par avance.

Bonne journée

Par yapasdequois

Bonjour

Quel loyer si vous êtes propriétaires ?

Quel motif vous amène à passer devant le notaire ?

Elle peut demander et vous pouvez refuser...

Par Huin75

Excusez moi, il s'agit du crédit immobilier et non du loyer...

Nous sommes séparé et je vais reprendre la maison seule.

Donc nous passerons devant le notaire si nous trouvons un accord pour un rachat de soultre.

Par Rambotte

Bonjour.

A priori, l'indemnité d'occupation (IO) est due lorsque la jouissance est privative, donc quand l'autre est empêché de jouir du bien.

Ici, elle conserve la faculté de jouir du bien si elle en avait envie, elle est libre d'y résider. Ceci devrait exclure l'IO.

Il doit y avoir de la jurisprudence à ce sujet.

En cas de litige, le notaire sera impuissant. Seul un juge peut décider si une IO est due ou pas à l'indivision.

PS Proscrivez l'expression "rachat de soultre" qui ne veut rien dire, même si les notaires continuent de l'employer. La soultre, c'est la somme d'argent que vous allez verser. Que peut bien vouloir dire "rachat d'une somme d'argent" ? Il s'agit d'un "rachat de part" : rachat de la part indivise de votre ex. Soyons logiques et donnons du sens intelligible aux expressions.

Par Huin75

Bonjour Rambotte,

Merci pour votre retour.

Par yapasdequois

Pour le calcul de la soulté, les frais communs assumés par l'un seul des indivisaires sont pris en compte.

cf code civil :

Article 815-13

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

L'indemnité d'occupation ne serait due que si vous avez la jouissance privative, ce qui ne semble pas être le cas.
Mais le notaire ne peut que proposer un projet de calcul, si vous ne trouvez pas d'accord, il faudra soumettre le litige au tribunal.

Par CLipper

Bonjour Huin,

(vous etes co- indivisaire pas co proprietaire! Juste une petite remarque vomme celle de Rambotte sur l'expression rachat de soulté)

Pour le credit, vous etes solidaire pour la banque

Mais en tant que co-indivisaire ne payant plus ses mensu du credit, elle vous devra ca au moment du partage de l'indivision + sa part des charges dans l'indivision qu'elle aurait aussi arrêtée de payer a l'indivision (et que donc vous auriez avancées a l'indivision).

Par Isadore

Bonjour,

Attention au refus de payer une indemnité d'occupation : cela veut dire que vous considérez que Madame est libre de jouir du bien, y compris pour y revenir vivre avec un nouveau compagnon, débarquer sans prévenir un week-end avec des amis ou stocker ses meubles dans le garage.

Il y a de la jurisprudence qui stipule qu'avoir les clefs d'un bien ne suffit pas à prouver la libre jouissance de l'indivisaire.

Copropriétaire est polysémique et peut être synonyme d'indivisaire. Il est employé dans ce sens par le Bofip ou le Code de procédure civile.

Par Huin75

Merci.

Tout est compliqué avec mon ex conjointe...

Nous n'arrivons pas à nous mettre ok sur le prix de la maison.

J'ai fais faire 3 estimations et elle 2. 4 d'entre elles nous donnent la même estimation et la 5eme qui a surévaluer la maison avec une différence de presque 30 000 euros et forcément elle veut se baser sur celle ci. Un second agent immobilier de cette même agence a estimé la maison au même prix que les autres (je me suis présenté à lui sans dire que la maison avait été surévalué par un de ses collègues).

Mme ne payant pas les frais d'avocat, je pense qu'elle voudra aller au tribunal.

Par yapasdequois

Le tribunal peut être la pire solution : le juge peut ordonner tout simplement la vente aux enchères à bas prix.