



## Vente de résidence principale en indivision

-----  
Par Visiteur

Bonjour, nous avons achetés avec mon ex copine, une maison en indivision a moitié chacun en 2003. Depuis 2005, suite a des conflits de couple, madame a décidé contre mon gré de partir, et de relouer un appartement à elle seule, tout en sachant quelle ne pourrais plus honorer sa part de crédit de notre maison.

J'honore donc seul depuis 2005 les traites, et les frais de fonctionnement concernant notre bien que j'occupe seul comme résidence principale, tout en essayant de vendre le bien en seuil de rentabilité. (Remboursement des banques, des apports des 2 indivisaires, et quelques petites dettes de travaux que nous devons encore à des entreprises, et les frais liées à cette vente.)

Ayant acheté en 2003, au maxi des prix du marché immobilier, en ajoutant les 150'000 euros de travaux « esthétiques » que nous avons choisis, et la baisse du marché, le bien reste invendu, et très difficile a vendre.

Je sais que madame peut prétendre a une indemnité d'occupation, (c'est pour cela qu'elle ne paye plus ses traites, en soit disant échange de bon procédés) mais rien n'a été fais officiellement, et légalement. Je verse donc seul le montant de la totalité des traites via ibanking sur le compte joint concerné depuis environ 2005

A ce jour madame veut que je lui revendre ma part pour quelle rachète, et habite la maison avec sont nouveau conjoint. Je n'i vois pas d'inconvénient, du moment que je ne perds pas d'argent.

Mais elle fait jouer la baisse de la valeur du bien sur le marché, en me demandant de « M'asseoir sur mon apport perso d'environ 60'000 euros », et de rembourser simplement le restant du aux banques !!!

Nul n'est tenu de rester en indivision, mais il doit avoir des limites à cette loi !!!!!

La solution amiable et honnête que je propose, serait d'attendre la sortie de la crise, et d'espérer une amélioration du marché, pour trouver acquéreur a un prix couvrant toutes nos dettes.

Mon but n'est pas de faire obstacle à la vente, car j'aimerais rapidement tourner cette page douloureuse, mais comment me sortir de cette affaire sans perdre d'argent ?

De plus comme je suis financièrement et moralement lésé depuis le début de cette affaire, et maintenant de plus en plus exacerbé de l'immoralité de madame, serait-il à mon avantage de faire régulariser officiellement les indemnités d'occupations que je lui dois, et les obligations quel doit a ce changement de situation, avec le rétroactif de puis sont départ ?

Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

La solution amiable et honnête que je propose, serait d'attendre la sortie de la crise, et d'espérer une amélioration du marché, pour trouver acquéreur a un prix couvrant toutes nos dettes.

C'est effectivement la meilleure solution. Vous pouvez faire trainer les choses en attendant quitte à attendre la saisine du tribunal de grande instance.

S'agissant du fait que vous assumez seul les traites, madame pouvait effectivement demander une indemnité d'occupation et dans la mesure où vous êtes inscrit en tant qu'indivisaires à parts égales, il ne sera de toute manière pas du tout évident de réclamer à madame les traites qu'elle n'a pas payées.

De plus comme je suis financièrement et moralement lésé depuis le début de cette affaire, et maintenant de plus en plus

exacerbé de l'immoralité de madame, serait-il à mon avantage de faire régulariser officiellement les indemnités d'occupations que je lui dois, et les obligations quel doit a ce changement de situation, avec le rétroactif de puis sont départ ?

Tout dépend, il faut comparer l'indemnité d'occupation avec le montant des traites. Si les traites que vous payées sont à peu près égales à l'indemnité d'occupation, vous n'avez aucun intérêt a régulariser. En revanche, si les traites sont bien supérieures à l'indemnité d'occupation, vous avez tout intérêt à demander une régularisation dans la mesure où madame vous devra de l'argent.

Mais rien ne permet de s'assurer que le cas échéant, une juridiction condamnera madame à vous reverser l'intégralité des traites qu'elle aurait du faire. J'en conviens, étant donné la situation, une condamnation au paiement total de la somme est probable, mais ce n'est jamais certain.

A votre place, je ferais trainer l'affaire le temps que l'on sorte un peu de la crise. En attendant, si son rêve est d'intégrer la maison, vous n'avez qu'à lui proposer de prendre le reste des traites à sa charge et d'habiter dans la maison le temps que l'on sorte de la crise.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je vous remercie, mais il est bien évident que je ne vais pas demander une indemnité d'occupation, si cette dernière est supérieure au montant des traites!

J'aurais aimé un peu plus de précisions concernant la base de calcul de l'indemnité d'occupation, qui d'après mes sources serait la moitié de la valeur locative minorer d'un % ????

Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'aurais aimé un peu plus de précisions concernant la base de calcul de l'indemnité d'occupation, qui d'après mes sources serait la moitié de la valeur locative minorer d'un % ????

La question est délicate parce qu'elle varie en fonction des juges et jurisprudences. Certains retiennent la valeur locative (divisé par deux puisque vous avez droit à la moitié de l'indemnité d'occupation), d'autres, et c'est la majorité, retiennent effectivement une valeur un peu inférieure à la valeur locative. Mais il n'existe aucune règle précise de calcul vous permettant de connaître à l'avance le montant exact de l'indemnité d'occupation.

Très cordialement.