



Indemnité occupation logement commun

Par Fabie83

Bonjour,

J'ai acheté une maison avec mon ex conjoint et avons contracté un bien immobilier. Il est parti de la maison depuis décembre 2023 et je vis donc seule avec mes 2 enfants.

Nous continuons à payer chacun notre part de loyer à savoir 795? par mois chacun. Nous ne sommes pas en très bon terme et il me menace de mettre la maison en vente à la fin de la saison si je ne prends pas une décision concernant le devenir de notre maison. Je suis en train de voir si je peux lui racheter sa part de soultte car j'ai un bien que je peux mettre à la vente qui est en location actuellement donc je perçois des revenus locatifs je pourrais donc acheter sa part et rembourser le crédit. J'ai peur qu'il me demande de lui payer une indemnité d'occupation que je ne pourrais pas lui régler par rapport à mes revenus, comment puis je faire pour me sortir de là et a t il le droit de vendre la maison comme cela sans mon accord et me mettre à la porte.

Je vous remercie par avance pour votre réponse qui est très importante pour moi.

Bonne soirée.

Bonne soiree

Par kang74

Bonjour

Vous êtes propriétaire, il ne peut pas vous mettre à la porte .

Par contre en jouissant seule d'un bien commun ,une indemnité d'occupation est due à partir du moment où il ne peut plus en jouir aussi .

Avez vous évalué le bien ? Parce que normalement il devrait gagner la même chose en vendant à un tiers .

S'il peut en gagner plus avec un tiers, il y a un problème au niveau de l'évaluation .

Concrètement vous auriez intérêt à prendre seule à charge les traites du crédit, pour ne pas avoir grand chose en indemnité d'occupation à devoir (voire rien)et que la banque ait confiance en vous .

Enfin , votre ex, peut ne plus payer sa part : y a un moment quand on paie pour un bien dont on ne profite pas, c'est la manière forte de régler le problème .

Pour le reste, il faut voir avec la banque avec l'évaluation de VOS biens, parce que vendre un bien qui est en location,et qui a peut être un dpe à faire pour en évaluer le prix, cela ne se fait pas en un claquement de doigt .

Par Fabie83

Merci pour votre retour.

Oui nous avons évalué le bien. Actuellement nous payons moitié chacun le crédit. Il ne peut pas se désolidariser du prêt comme ça si mes revenus ne me permettent pas de prendre en charge le crédit dans sa totalité. Concernant l'occupation s'il me demande de payer une indemnité il me met dans la m...et ne pourrait pas lui régler que dois je faire ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous dites "ex-conjoint" : étiez-vous mariés ? sinon il faut utiliser un autre terme : partenaire si PACS ou concubin si union libre.

Si vous ne pouvez pas régler l'indemnité d'occupation en plus de votre part du crédit, il faut envisager de vendre la maison au plus vite.

La vente à un tiers permettra de rembourser le crédit, et de vous libérer de ces obligations financières qui sont trop

lourdes pour votre budget.

Qu'est-il prévu pour vos enfants ? Si garde partagée, vous n'aurez probablement pas de pension alimentaire, sauf revenus très différents entre les 2 parents.

Par Fabie83

Oui pardon ex conjoint, on a dissous le pacs.

Concernant la garde, elle ne sera pas alternée car je ne souhaite pas qu' il ait les enfants 1 sem sur 2 pour des raisons qui me sont propres et pour l'instant je ne lui ai pas encore demandé la pension alimentaire pour pas que ce 'e soit trop difficile pour lui donc je me dis que s'il cherche la guerre il peut l'avoir qu'en pensez vous?

Par yapasdequoi

Il ne s'agit pas de guerre !

Pour "faire les comptes", chacun est en droit de réclamer en justice ce qu'il pense légitime.

Notamment et comme déjà dit votre ex-partenaire, avec lequel vous êtes maintenant en indivision sur ce bien immobilier, est en droit de vous demander une indemnité d'occupation selon le code civil :

Article 815-9 alinéa 2

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

Cette indemnité représente en général l'équivalent d'un demi-loyer : renseignez vous sur les loyers de biens équivalents.

Toutefois si vous assumez seule la charge des enfants, vous devez demander une pension alimentaire pour vos enfants. Ne pas le faire est une négligence qui pourra vous être reprochée, surtout si les fins de mois sont difficiles.

"Article 373-2-2

Modifié par LOI n°2021-1754 du 23 décembre 2021 - art. 100 (V)

I.-En cas de séparation entre les parents, ou entre ceux-ci et l'enfant, la contribution à son entretien et à son éducation prend la forme d'une pension alimentaire versée, selon le cas, par l'un des parents à l'autre, ou à la personne à laquelle l'enfant a été confié.

etc"

Les droits de visite et d'hébergement sont fixés en fonction de l'intérêt des enfants et pas de vos "raisons personnelles".

Consultez un avocat avant de saisir le JAF.

Par Rambotte

Une indemnité d'occupation (IO) n'est pas équivalente à un demi-loyer, mais au loyer (avec une décote de précarité).

Parce que l'IO est due à l'indivision.

Ce qu'on règle à l'autre indivisaire n'est pas l'IO, mais une soulte dans le partage de l'IO due à l'indivision.

En cas de partage judiciaire, c'est essentiel de ne pas faire de division par deux dans la demande au juge d'une IO. Par exemple si le loyer vaut 1000, donc par exemple 800 avec la décote de précarité, et qu'il est demandé au juge d'ordonner une IO de 400 en ayant divisé par 2 (grosse erreur), alors l'autre partie n'ira pas contester 400, et le juge ordonnera conformément à la demande, une IO de 400. L'autre partie payera alors 200, puisque IO 400 ordonné par le juge et ayant force jugée, est, par définition de l'IO, versé à l'indivision, et est donc divisé par 2 dans le partage.

Le notaire commis pour les opérations de partage ne pourra pas faire autre chose que porter l'IO ordonnée par le juge à l'actif de la masse de partage.

yapadequoi, c'est donc essentiel que vous arrêtiez de parler d'une indemnité d'occupation égale à un demi-loyer. Il n'y a pas de demi qui tienne. Je vous l'ai déjà signalé, et je vois que vous persistez dans cette histoire erronée de moitié.

Par yapasdequoi

Pour la théorie d'accord, mais en pratique c'est pareil.

Celui qui occupe doit bien verser de l'argent à l'autre et c'est environ 1/2 loyer.

Et ne compense pas forcément 1/2 échéance du prêt.

Par Rambotte

En justice, c'est vraiment périlleux de demander au juge de dire que l'IO vaut tel montant, et que le montant demandé contient déjà une division par 2.

Notez aussi que normalement, il est tenu une comptabilité de l'indivision, avec les recettes et les dépenses de l'indivision. Parmi les recettes de l'indivision, il y a l'IO.

Et le 815-11 al. 1er dispose que chaque indivisaire peut demander sa part dans les bénéfices de l'indivision. Il s'agit donc du partage des bénéfices, et donc in fine du partage de l'IO.

Voilà pourquoi si les parties conviennent que l'un indivisaire débiteur de l'IO verse un montant mensuel à l'autre indivisaire, il ne faut pas appeler ce montant "IO", mais soulté dans le partage de l'IO.

Tant que c'est à l'amiable, tout va bien, mais dans un jugement, "IO = tant", ça a une signification précise à laquelle le notaire commis ne pourra déroger. Si le "tant" demandé contient déjà la division par 2, c'est la catastrophe pour le demandeur d'IO.

Alors autant employer l'expression IO pour ce qu'elle signifie juridiquement, et ne pas induire d'erreurs fatales en faisant croire qu'il faut diviser par 2 dans la demande d'IO.

Je pense vraiment que c'est important de ne pas parler de moitié de loyer (avec décote).

Par kang74

Notons aussi, qu'il n'est pas question que les enfants vivent selon le souhait d'un seul .

La garde alternée est le système par défaut car les enfants ont le droit d'avoir des liens avec leurs deux parents de la même façon .

Par de là, des raisons qui vous sont propres n'ont aucune raison de prospérer .

Donc résidence des enfants et devoir des indemnités d'occupation, ce n'est pas vous qui allez décider .

A priori vous ne facilitez pas les choses en ne prenant pas en charge l'intégralité du crédit et jouissant seule du bien commun .

Il paie chaque mois, pour rien .

Par de là, comme déjà dit c'est vous qui allez l'obliger à agir en faisant en sorte que le problème se règle devant les tribunaux .