



Indivision partage des biens jamais fait

Par Sharlalili

Bonjour

Divorcée depuis 2014 le partage des biens pour la maison n'a jamais été fait

Aujourd'hui le crédit de la maison est fini de payer depuis juillet 2024 c'est mon ex conjoint qui a payé le crédit car je n'en ai pas les moyens si on doit se partager le biens est ce que les mensualités qu'il a payé seront déduite de ma part ainsi que la taxe foncière qu'il a pris en charge ou c'est 50/50 car ma part en indivision est de 50%

J'avais entamé une procédure la maison devait aller aux enchères mais mon ex mari m'a dit qu'il fera tout pour l'acheter aux enchères j'ai du me désister .il me propose le rachat de ma part a Mille euros la blague! Ou il me propose rien il veut tout gratuitement .je suis coincée de toute part je n'en peux plus.merci de m'aider avec des solutions

Par yapasdequoi

Bonjour

Soit vous trouvez un accord soit c'est un partage judiciaire autrement dit une vente aux enchères.

Par Rambotte

Bonjour.

Dans l'actif de l'indivision, il y a la valeur de la maison.

Dans le passif de l'indivision, il y a les mensualités qui auraient dû être payées par l'indivision, et qui ont été payées par votre ex-mari, qui se retrouve créancier de l'indivision.

Ainsi que les taxes foncières.

Donc, en fonction des valeurs, il est possible que la valeur de vos droits soit faible, voire très faible. Il y a quand même dix ans de mensualités.

Il faut faire les calculs.

Par kang74

Bonjour

Un notaire fera les comptes de l'indivision .

Votre ex a payé votre part pendant plus de 10 ans .

Mais s'il a habité le bien de façon privative, vous pouvez demander des indemnités d'occupation sur une période de 5 ans .

Vous auriez pu faire valoir des indemnités d'occupation sur toute la période si vous aviez finalisé une procédure en ce sens , qu'une décision de justice le condamne à payer tant tant qu'il habite le bien .

NB : la soulte n'est pas calculée à la louche, elle prend en compte la valeur du bien au jour du partage (tant pis pour votre ex si cela a pris de la valeur) et les créances d'indivisions basées sur la réalité .

Dans le cadre d'un divorce la liquidation de biens ne concerne pas ue le bien immobilier mais tous les comptes, les biens acquis pendant le mariage, sauf convention contraire de divorce .

Le partage se fera, que les ex époux le veuillent ou non, au décès .

Autant vous dire que si chacun vous êtes remis en couple, voire avez des enfants en sus, c'est leur léguer un sacré sac de n?ud ...

Par Sharlalili

Bonsoir oui c'est un sacré sac de n?uds de plus mon ex mari quand j'ai dit à mon avocat que je voulais les indemnités d'occupation il m'a dit que l'avocat de la partie adverse lui aurait dit que cela était impossible car monsieur n'habite pas dans la maison mais moi j'ai des preuves qu'il paie tout les mois la facture EDF certe il fait croire qu'il occupe la maison mais en réalité il vit parfois chez sa mère parfois chez sa copine il est très malin .

Quand j'entame des démarches juridiques il me menace j'ai peur de porter plaintes a cause des représailles et aussi de lui gâcher sa situation professionnelle car il est titulaire en mairie .

Il me dit soit je lui donne ma part gratuitement soit il me donne 20mille euros.

Ce qui est peu il m'a eu lors du jugement en précisant au juge qu'il prenait la taxe foncière en charge et le crédit naïve j'ai dit d'accord alors que lui pensait loin en payant tout le jour du partage il aura la grosse part mais vu qu'il ne veut pas la vendre et que je ne veut pas la lui laisser comment faire pour ne pas la lui laisser puis-je faire une donation a un tiers pas a mes enfants ils seraient embêter puis-je vendre ma part a une étude chez notaire ? Aidez-moi ça fait si longtemps que je souffre il me dit que jamais j'habiterai la maison que jamais j'aurais un centime j'ai peur de lui toute ma vie il m'a frappé d'une violence inouïe et j'ai jamais porté plainte par leur de représailles je suis désespérée jamais je lui laisserai la maison il a donné à titre gracieux sans mon accord une parcelle de terrain a une association pour le jardinage et a mis sur toute la parcelle des cabanon de jardin sans mon accord il a fait plusieurs fois une demande pour la prime rénov sans mon accord on est en indivision 50/50 il ne m'a jamais donné ma part quand il y avait un sinistre a la maison il a toujours pris l'argent de l'assurance indemnités pour les dégâts dans sa poche la maison a l'interrieur il a entamé des travaux pour dire qu'il s'en occupe pour dire et montrer à la justice que moi je ne fait rien et que lui fait tout que la maison est a lui.sa famille attend juste le feu vert pour prendre la maison l'envahir suis je trop bête ou trop gentille je ne sais plus merci pour vos réponses aidé moi svp les avocats j'en ai fait pas mal et a part les enchères rien

Par Isadore

Bonjour,

Ce que je ne comprends pas c'est pourquoi avoir interrompu la procédure de partage judiciaire ? C'est quand même pour vous la solution la plus simple pour sortir de l'indivision ! Et si Monsieur participe aux enchères, c'est parfait, ça fait un enchérisseur de plus.

Par Sharlalili

Le partage des biens n'a jamais été entamé quand j'ai divorcé le juge a demandé si je voulais un autre notaire que le mien mon ex-mari sachant ce qu'il faisait a dit de dire non pour garder notre notaire donc à partir de ce moment-là le partage n'a jamais été fait ensuite quand j'ai pris il y a un an de cela un avocat pour faire la licitation judiciaire pour pouvoir mettre la maison aux enchères j'ai appris par mon avocat que Monsieur pouvait acheter la maison et je ne veux pas qu'il achète la maison parce que acheter la maison ferait beaucoup de mal à mes enfants car il s'installera avec sa compagne et ses enfants à lui

Par Isadore

Vous pouvez donner votre part à un tiers, comme vous l'évoquiez, mais ce tiers devra pouvoir payer les droits de donation. Cela n'empêchera pas votre ancien mari d'y vivre.

Si vous faites une donation, cela n'empêchera pas que vous ayez des dettes envers votre ancien mari s'il a payé à votre place certains frais (taxe foncière, prêt immobilier...). Vous n'auriez donc plus de part dans la maison tout en devant de l'argent à Monsieur.

En revanche vous ne pouvez pas vendre votre part sans l'empêcher d'acheter. Il a un droit de préemption.

Si votre priorité est qu'il ne puisse pas devenir propriétaire de la maison, le mieux est de rester dans la situation actuelle. Faites des économies pour pouvoir lui rembourser votre part des charges le jour où il la réclamera.

Ou alors provoquez la vente aux enchères et racheter le bien.

Il faut définir vos priorité : bloquer un maximum Monsieur, auquel cas vous avez trouvé la méthode qui fonctionne depuis dix ans et qui devrait encore pouvoir tenir quelques années... ou mettre fin à cette situation en vendant la maison et en passant à autre chose.

Monsieur étant propriétaire, il n'a de toute façon pas besoin d'acheter votre part pour s'installer dans la maison avec sa

famille, moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation. Alors je crois que vous rendez malade pour rien.

Par Sharlalili

Monsieur étant propriétaire, il n'a de toute façon pas besoin d'acheter votre part pour s'installer dans la maison avec sa famille, moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation. Alors je crois que vous rendez malade pour rien.

Je n'ai pas compris la fin de votre réponse pardonnez-moi.

Ceci dit le mieux c'est de la vendre et se partager le prix de la vente aussi.

Ce que m'a dit un notaire une fois .

Monsieur le réclamera rien il veut juste m'avoir a l'usure lui racheter sa part je ne peux pas j'ai perdu mon emploi et a 55ans cela est très dur de retrouver un emploi et surtout d'avoir un crédit.

Je vais donc rester dans cette situation et attendre que l'un de nous quitte cette terre.

Les procédures sont très onéreuses ,et très longue

Dernière question vu que j'ai 50% sur la maison je peux y vivre quand je veux dedans ou pas?

Et lui même si il a payé le crédit et la taxe foncière je reste propriétaire de moitié

Par Sharlalili

Mais pourquoi dite vous que j'aurai des dettes envers lui ? Je reste propriétaire a 50% et si il vit dedans il me dira une indemnité d'occupation non?

Par yapasdequoi

Vous lui devrez la moitié du crédit qu'il a payé seul.

Par Sharlalili

Mais pour cela il doit prendre un avocat et faire des démarches c'est bien ça ?

Par Sharlalili

Mais c'est mon ex Mari qui s'est proposé devant la juge à prendre en charge le crédit de la maison plus la taxe foncière en contrepartie il demandait à rester dans la maison normalement je ne lui dois rien si c'était convenu ainsi

Par yapasdequoi

C'est inscrit de cette manière dans le jugement de divorce ?

Par Sharlalili

Oui

Par yapasdequoi

Donc pourquoi posez la question si la réponse est inscrite dans le jugement ?

On ne peut pas le deviner...

Par Sharlalili

Concrètement ça veut dire quoi au juste si il paie la taxe et le crédit a ma place aet qu'il reste dans la maison en contrepartie ? Ça voudrait dire que la maison est a lui ou que je lui doit une dette je ne comprends pas?

Par Sharlalili

Sur le jugement il est écrit sur la jouissance du logement et du mobilier du ménage l'article 255 4 du code civil prévoit que le juge peut attribuer à l'un des deux époux la jouissance du logement et du bon billet du ménage ou partager entre

cette jouissance en précisant son caractère gratuit ou non et la, cas échéant en t'attend d'accord des époux sur le montant d'une indemnité d'occupation conformément à l'accord des époux la jouissance du logement et du mobilier le garnissant sera attribué à Monsieur à charge pour lui de rembourser le crédit immobilier et d'assumer les charges et afférents ça c'est dans l'ordonnance de non. Conciliation

Pour ce qui est du jugement il est écrit

Ordonne la liquidation et le partage des intérêts patrimoniaux de Madame et de Monsieur digne avoir lieu à statuer sur la demande de Madame et Monsieur de leur demande en désignant d'un notaire et d'un juge commissaire pour procéder à la liquidation et au partage de leur intérêt patrimoniaux

Par Rambotte

Donc a priori, la jouissance du logement à charge de payer les mensualités ne concerne que la période avant le divorce. Ce sont des mesures provisoires. Elles ne sont pas reprises dans le dispositif du divorce, comprenons-nous.

Par Sharlalili

Non pas du tout avant le divorce je vivais avec monsieur dans la maison !!!!!

Par kang74

Bonjour

Là vous parlez du jugement et ses mesures temporaires de l'ONC . Absolument rien à voir avec le jugement de divorce qui met fin au jugement de l'ONC . Donc est ce qu'il y a mention du bien dans le jugement de divorce ?

Après le mariage , vous êtes de simple indivisaires : par de là, celui qui paie les traites du crédit entièrement a une créance à faire valoir, celui habite habite le bien , permet à l'autre de faire droit à une créance .

Pas besoin de juge , si Monsieur montre qu'il a payé depuis le divorce, le notaire devra en tenir compte . Pareil pour les indemnités d'occupation ; attention , par jouissance privative , on entend par la juge que ce soit uniquement lui qui puisse en avoir la jouissance , que ce soit au titre de sa résidence principale ou pas .

Par Rambotte

Non pas du tout avant le divorce je vivais avec monsieur dans la maison ! J'ai lu "ça, c'est dans l'ordonnance de non-conciliation", et quand je lis ce qui était censé y être écrit, j'avais compris que l'ONC lui attribuait le logement à charge de payer les mensualités. Mais en relisant, c'est un peu charabia peu compréhensible, surtout le fait qu'il y soit écrit que le juge "peut attribuer". Dans une ONC, le juge ordonne, il n'évoque pas des possibilités. Qu'a-t-il ordonné ? J'avais compris selon les derniers mots de la phrase "la jouissance du logement et du mobilier le garnissant sera attribué à Monsieur à charge pour lui de rembourser le crédit immobilier".

Après, que votre mari ait accepté que vous continuiez d'occuper le logement, c'est indépendant.

Sur le jugement (d'ONC on comprend) il est écrit sur la jouissance du logement et du mobilier du ménage l'article 255 4 du code civil prévoit que le juge peut attribuer à l'un des deux époux la jouissance du logement et du bon billet du ménage ou partager entre cette jouissance en précisant son caractère gratuit ou non et la, cas échéant en t'attend d'accord des époux sur le montant d'une indemnité d'occupation conformément à l'accord des époux la jouissance du logement et du mobilier le garnissant sera attribué à Monsieur à charge pour lui de rembourser le crédit immobilier et d'assumer les charges et afférents

Par yapasdequoi

Ce serait utile de nous recopier le texte de ce qui est écrit concernant le logement et le crédit dans le jugement de divorce (pas l'ONC).

Jusque là on ne peut pas vraiment vous aider.

Ou alors consultez un avocat.

Par Rambotte

L'ONC aussi pour savoir si la période intermédiaire va compter dans les éventuelles indemnités d'occupation ou la dette de l'indivision liée aux échéances.

Par Sharlalili

Bonsoir l'avocat dit soit monsieur me rachète ma part soit je lui rachète la sienne ou alors soit je fait une vente aux enchères.monsieur ne veut pas me racheter ma part il veut ma part gratuitement pour lui la maison est a lui seul.jai interrompu la vente aux enchères par l'intermédiaire de mon avocat avant la date car mon ex mari me dit que même aux enchères il peut racheter la maison et moi je refuse qu'il achète la maison pour divers raisons..je lui ai proposé de vendre la maison et que l'ont se partage la somme de la vente il ne veut pas donc je décide de rester comme cela le premier qui décède aura sûrement la totalité de la maison je pense pouvez vous me le confirmer ?.merci

Par Isadore

Bonjour,

donc je décide de rester comme cela le premier qui décède aura sûrement la totalité de la maison je pense pouvez vous me le confirmer ?

Non, pas du tout. Lors du premier décès, les héritiers du défunt hériteront de sa part (ou les personnes désignées par testament). Donc si Monsieur décède le premier, sa part ira à ses enfants et à sa veuve, sinon à ses autres héritiers : parents, frères et sœurs, neveux, cousins...

Si vous décédez la première, c'est votre famille qui aura votre part.

Notez que si Monsieur en un jour assez de la situation, il pourra demander lui-même la vente aux enchères du bien. Il n'est pas obligé de partager votre décision de rester en indivision avec lui.

Pour le moment la situation semble vous convenir à tous les deux et c'est parfait.

Par Sharlalili

Non il ne le fera jamais il veut m'avoir a l'usure oui si je décède ça sera a mes enfants et si il décide de vendre je serai d'accord pour prendre ma part car tout est long et très cher avocat notaire etc...