



Co emprunteur habitation et serrure

Par Ashna161520

Bonjour,

Je suis co emprunteur avec mon ex conjoint.
J'ai déménagé il y a 1 semaine car il m'a poussé à bout pour que je parte.
Il ne veut pas me payer d'indemnité d'occupation et a changé les serrures.

En a-t-il le droit ?
Cela a-t-il une valeur si je fais constater par huissier ?

J'estime que s'il ne me paie pas d'indemnité d'occupation je suis toujours chez moi, lui estime que j'ai interdiction de venir sous peine d'appeler les gendarmes.

Merci,

Par kang74

Bonjour

Êtes vous propriétaire de ce logement ?
Êtes vous encore mariés ? (vous parlez de conjoint = mariage)
Si vous avez déménagé, c'est que je suppose, vous habitez bien quelque part ...

Par isernon

bonjour,

comme vous êtes coemprunteur, vous indiquez à votre ex que vous allez cesser de payer les remboursements du crédit et elle devra payer la totalité des échéances.
vous pouvez constater par un commissaire de justice que vous ne pouvez pas accéder à votre domicile.

salutations

Par Ashna161520

Merci des réponses,

Kang74 : Nous ne sommes pas mariés.
Oui j'habite ailleurs mais il refuse de me payer une indemnité d'occupation et en même temps m'interdit l'accès au domicile (le beurre et la crème).

Isernon : Il paie une partie de ma part, mais me doit donc l'autre partie.
Donc il n'a pas le droit de changer les serrures pour m'interdire l'accès si vous pensez que je peux faire constater.

Merci à tous,

Par Rambotte

C'est justement le changement de serrures qui fait que son occupation devient privative et ouvre droit à l'indemnité d'occupation, dans les opérations de partage.

Si vous conserviez l'accès au bien, même sans en profiter concrètement, il n'y aurait pas d'indemnité d'occupation, l'occupation n'étant pas privative.

La loi n'interdit pas de changer les serrures. Elle prévoit les conséquences de l'occupation privative.

Vous restez solidairement redevable des échéances, et quitter le bien ne fait pas disparaître le fait que la dette est en indivision. S'il assume seul les échéances pour le compte de l'indivision (ou même s'il assume plus que sa part), il aura droit de se faire indemniser.

Le litige se traite soit à l'amiable, soit au tribunal (partage judiciaire de l'indivision). Car de toute façon vous restez coindivisaire.

Par kang74

Vous êtes donc propriétaire du bien ?
Pardonnez moi d'insister mais vous ne le confirmez pas.

Ne pas confondre le fait d'être propriétaire du bien, et le fait que ce soit son domicile .
Vous avez élu domicile ailleurs : c'est donc son domicile et serrure ou pas, vous n'avez pas à rentrer sans sa permission .
Si vous êtes propriétaire du bien, vous devez en acquitter les charges et il vous devra une indemnité d'occupation à hauteur de votre part .
M'enfin actuellement rien ne l'oblige à payer quoi que ce soit, comme rie ne l'oblige à payer votre part du crédit, même en partie .

S'il e veut pas vendre ou acheter votre part, il faut voir un avocat pour un partage judiciaire : les créances seront aussi déterminées à ce moment .

Mais vous e pouvez ni rentrer dans son domicile, ni exiger qu'il vous paie une indemnité d'occupation en attendant .

On conseille souvent d'en passer par une discussion à l'amiable pour décider du sort du bien vu les frais et la durée engendrée par ce type de procédure .

Vous n'avez déménagé qu'il y a une semaine !!

Par Ashna161520

Je suis propriétaire à hauteur de 50 % de cette maison.
J'ai quitté les lieux et il ne veut pas me verser d'indemnité d'occupation.
Et il a changé les serrures.

Par kang74

Il a le droit de changer les serrures : c'est son domicile.
Il vous devra une indemnité d'occupation mais rien e l'oblige pour le moment à vous la payer ; c'est généralement au moment du partage du bien (vente ou rachat de part) qu'on tient compte du montant des IO .
Cela fait partie des comptes de l'indivision, comme peut l'être la prise en charge des échéance du crédit, de la taxe foncière, de certains travaux
etc ...

Si vous comptiez sur ces IO comme revenus c'est rapé

Par Ashna161520

Euh pardon mais cette réflexion est bizarre : bon je ne compte pas sur l'indemnité d'occupation comme revenu !
Juste c'est ce qui est juste car il ne veut pas quitter le logement.
Merci pour vos conseils.

Par Rambotte

Attention aussi à la prescription de l'indemnité d'occupation : 5 ans. C'est-à-dire qu'au moment du partage, on ne tient compte que des 5 dernières années, sauf si on fait ce qu'il faut dès le début pour que la prescription extinctive ne coure pas.

L'idéal serait donc de ne pas attendre pour agir en partage, d'abord tenter le partage amiable, phase obligatoire pour en passer au partage judiciaire.

Note : l'indemnité d'occupation est due à l'indivision et est portée à l'actif de la masse à partager dans les calculs liquidatifs. Elle n'est donc pas à hauteur de votre part, mais à hauteur de la totalité du bien.

Ceci est très important. Car si dans votre demande au juge, vous calculez l'indemnité d'occupation en divisant par deux, et que le juge ordonne une indemnité égale à votre demande, le notaire en charge de la liquidation ne pourra faire autrement que porter à l'actif de l'indivision ce montant demandé : vous ne recueillez que la moitié de la somme demandée !