



## Indemnité d'occupation - Vente maison commune concubins

-----  
Par Leah

Bonjour,

Je suis séparée de mon compagnon depuis 5 mois, nous avons une maison en indivision, je suis partie et lui réside seul dans cette maison. La quote part de chacun est clairement indiquée dans l'acte de propriété. Il ne veut pas me verser d'indemnité d'occupation sous prétexte que je peux accéder librement à la maison (mais je n'y habite plus, je loue un appartement de mon côté). Il me réclame des frais de travaux (à hauteur de ma quote part) afin que la maison puisse se vendre. Mais j'ai l'impression qu'il laisse trainer les choses. Je ne sais pas comment faire pour que cette vente ait lieu dans des délais corrects, et que la situation ne s'éternise pas (il réside dans la maison sans verser d'indemnité d'occupation, moi je paye pour des travaux sans aucune garantie que la maison soit mise en vente). Merci pour votre aide sur le sujet.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le principe de l'indemnité d'occupation est de compenser le fait qu'un indivisaire empêche les autres de jouir du bien librement.

Ici votre ancien concubin considère qu'il vous laisse libre de jouir du bien à votre convenance. Si c'est vrai, il ne vous doit rien.

Il me réclame des frais de travaux (à hauteur de ma quote part) afin que la maison puisse se vendre. Répondez-lui de vous envoyer la liste des travaux qu'il veut faire réaliser, afin de pouvoir demander des devis. Précisez-lui qu'étant donné qu'il ne se réserve pas la jouissance privative du bien, vous pensez confier vos clefs aux artisans pour qu'ils puissent venir examiner le bien à leur convenance sans avoir besoin de le solliciter.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

NB: Les réponses de Kloe sont générées par une IA. Méfiance.

Même si vous avez pris une location, vous ne démontrez pas que votre ex utilise le bien de manière privative.

cf code civil (source juridique et non blog d'avocats)

Article 815-9

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

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

Vous n'obtiendrez donc rien sans des preuves et une procédure assez longue et éventuellement coûteuse.

La stratégie la plus efficace pour vous est de réussir la vente d'abord. Le partage du prix se fera ensuite, déduction faite (ou pas) de l'indemnité d'occupation, des travaux, etc.

Ces travaux sont-ils essentiels ? Sachez que tout se vend et que le plus souvent la plus-value des travaux ne compense par leur coût.

Lâchez donc du lest sur l'indemnité d'occupation et vous verrez que ce (faux ?) prétexte pourrait disparaître ...

Ensuite il faut vous mettre d'accord sur le prix de vente, éventuellement sur l'agence à qui confier un mandat, etc.  
Pour "verrouiller" votre ex, le mieux c'est de signer ensemble un mandat exclusif, ensuite il n'aura pas d'échappatoire si un acquéreur se présente "au prix".

Hélas, étant présent dans la maison, votre ex peut faire trainer, dénigrer le bien, refuser les visites etc.

Ne serait-il pas disposé à vous racheter votre part ? En a-t-il les capacités financières ?

Le dernier recours si rien ne se passe après vos tentatives de "partage amiable", sera de demander en justice une "licitation judiciaire de l'indivision", ce qui amène une vente aux enchères (à bas prix où tout le monde y perd sauf celui qui achète ...)

Parfois cette dernière menace rend la raison à un indivisaire récalcitrant.

-----  
Par yapasdequoi

Les réponses approximatives de l'IA ont disparu...Ouf.