



Propriétaire et locataire / acquisition de maison

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acquis une maison, résidence principale, en indivision avec Madame, il y a quelques mois. Nous ne sommes ni mariés, ni paxés. Pour cette acquisition nous avons obtenu un prêt bancaire pour lequel chacun est co-emprunteur et garant de l'autre. Suite à un différent, Madame a souhaité partir (!) habiter dans un appartement en location. Je me retrouve donc seul dans une maison dont je suis propriétaire pour moitié et ...locataire? squatter? occupant légal ou illégal?

Quels sont les risques pour moi, la situation est-elle viable juridiquement, qu'elle éventuelle démarche entreprendre, sachant que je peux éventuellement payer le crédit jusqu'à une vente, mais pas racheter la deuxième moitié?

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Je me retrouve donc seul dans une maison dont je suis propriétaire pour moitié et ...locataire? squatter? occupant légal ou illégal?

Quels sont les risques pour moi, la situation est-elle viable juridiquement,

En tant que propriétaire indivis vous avez parfaitement le droit de jouir du bien sans que cela ne vous confère une autre qualité que celle d'indivisaire.

Conformément à l'article 815-9 du code civil: 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".

Quels sont les risques pour moi, la situation est-elle viable juridiquement, qu'elle éventuelle démarche entreprendre, sachant que je peux éventuellement payer le crédit jusqu'à une vente, mais pas racheter la deuxième moitié?

Est ce que votre amie serait d'accord pour vendre?

Cordialement

Par Visiteur

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

La maison est en travaux et ne peut ni être vendue (raisonnablement), ni louée dans l'état: comment définir l'indemnité? j'envisage de faire constater par huissier l'état de la maison.

"Est ce que votre amie serait d'accord pour vendre?"

Oui, si je fais les travaux avant...!

Par Visiteur

Monsieur,

comment définir l'indemnité? j'envisage de faire constater par huissier l'état de la maison.

L'intervention d'un huissier n'est pas nécessaire.

Dans l'immédiat votre amie n'a pas demandé cette indemnité, donc aucun inquiétude.

Quant au montant de cette dernière: elle est équivalente au montant du loyer divisée par deux (si vous êtes propriétaire pour moitié) moins 10%. Bien évidemment s'il existe une privation partielle de jouissance cela pris en considération.

"Est ce que votre amie serait d'accord pour vendre?"

Oui, si je fais les travaux avant...!

Peu importe. Il sera tenu compte lors du partage de l'indivision de toutes les sommes que vous avez engagées pour améliorer le bien indivis (art. 815-13 du code civil: Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés".

Cordialement