Vente ou location difficile - Maison en indivision

Par D_Olivier

Bonjour,

Avant de poser mes question, voici un exposé de la situation :
- Maison achetée sous le régime de l'indivision avec une répartition 80 (moi) /20 (mon ex-conjoint)
- Achat avec crédit solidaire
- Partenaires non mariés et non pacsés
- L'acte notarié précise bien que le montant des sommes à rembourser devra correspondre aux attributions de parts.
- Mon ex-conjoint est actuellement le seul occupant de la maison
- Mon domicile fiscal depuis juin 2022 n'est plus dans ce logement, malgré cela je poursuis bien sur le paiement des charges et du crédit immobilier.
- Mon ex-conjoint ne me verse aucune compensation pour l'occupation du logement et ne veut pas quitter le logement, ni vendre la maison.

Mes questions sont les suivantes :
- Est il possible et envisageable de faire un contrat de location à mon ex conjoint, afin que je récupère une part du loyer en fonction de la répartition des parts ?
- Je dispose d'une SCI, serait-il intéressant et judicieux d'envisager le passage de la maison sur la SCI et de prévoir le rachat des 20% de ses parts ? Sur quels leviers puis-je m'appuyer pour forcer la vente ? Quels seraient les impacts financiers ?
- Y aurait-il d'autres solutions envisageables ?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez les articles du code civil concernant l'indivision ici :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/[/url]

Vous ne pouvez pas louer ce bien à l'autre indivisaire mais il vous doit une indemnité d'occupation (cf 815-9)

Vous pouvez définir une "convention d'indivision" via votre notaire.

Vous pouvez aussi proposer de racheter sa part de 20%, mais va-t-il accepter ? je ne vois aucun avantage à passer par la SCI (à part des frais)

Vous pouvez aussi proposer la mise en vente à un tiers, mais il faut l'accord des 2 indivisaires.

Selon le 815, vous pouvez aussi "forcer" la sortie de l'indivision, et dans ce cas il faut passer par le tribunal. Mais la suite est une vente aux enchères à bas prix... où vous pourrez opter.

Consultez votre notaire.

Par D_Olivier

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Le rachat des 20% serait effectivement le cas le plus simple pour tout le monde, mais n'est aujourd'hui pas sur la table..

L'établissement d'une convention d'indivision pourrait effectivement être une idée permettant de limiter l'impact financier actuel.
Cette convention doit-elle être rédiger et signer via un notaire ou sous seing privé également ?
En cas de refus de signature de cette convention et de me verser un indemnité, quel serait le recours à favoriser ?

Merci par avance

Par yapasdequoi

En cas de refus, il ne reste plus qu'à saisir le tribunal.
Consultez un avocat.

Par D_Olivier

Forcément...

J'espère ne pas avoir à en arriver là.
Merci !