



## Question séparation maison

-----  
Par Olala

Bonjour j'ai une question s'il vous plaît merci de ne répondre que si vous êtes sûr de vous

Je suis propriétaire avec mon compagnon d'une maison, Il nous reste quelques années de crédit à rembourser. Dans le cadre d'une séparation, monsieur partirait et je conserverais la maison. Évidemment je rembourserai le prêt seule, mais monsieur ayant joui de la maison pendant 7 ans et demi, ai-je le droit de lui réclamer une somme comme une "sorte de loyer" Pour ces 7 ans et demi passés sous ce qui deviendrait alors MON TOIT ?

Exemple si la maison à une valeur de 150000 EUR je ne vois pas pourquoi je serais la seule à régler cette somme alors qu'il a habité la maison pendant 7 ans et demi.

Merci par avance pour vos lumières

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Pour reprendre le crédit à votre compte, il faut l'accord de la banque et payer sa part à votre compagnon.

Il a habité 7 ans, mais aviez vous accès ou était-ce son domicile à lui seul ?

Et qui a payé le crédit pendant ce temps ? lui seul ? vous deux ?

La prescription est de 5 ans, donc au mieux vous pourriez lui demander seulement 5 années de "demi loyer" (si 50/50).

-----  
Par Olala

Merci pour votre réponse rapide  
nous habitons dans la maison ensemble depuis 7 ans et demi et remboursons chacun le crédit immobilier

-----  
Par CToad

Bonjour

Pendant 7 ans vous avez habité la maison ensemble et payé le crédit ensemble, vous êtes ex-æquo sur cette période. Si vous voulez réclamer un demi loyer il peut le faire aussi. Tant que vous n'avez pas racheté vos parts vous êtes propriétaire tous les deux,

Cordialement

Ctoad

-----  
Par Olala

Merci pour votre réponse, je compte bien racheter mes parts Une fois cela fait puis-je lui réclamer un loyer pour les années d'occupation?

-----  
Par CToad

NON !

-----  
Par Olala

Pouvez-vous s'il vous plaît m'expliquer pourquoi? en effet si je paie l'intégralité de la maison en lui rachetant sa part cela sous-entend qu'il aurait vécu 7 ans et demi sous mon toit gratuitement!

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je ne comprends pas trop la logique... vous habitez actuellement à deux dans une maison que vous possédez et payez à deux.

A quel titre Monsieur devrait-il vous indemniser pour avoir habité sept ans dans sa maison ?

Vous compteriez aussi vous faire indemniser par les propriétaires antérieurs qui ont sans doute joui de votre bien pendant les années précédant l'acquisition ?

Si jamais vous restez en indivision après une séparation éventuelle, vous pourriez exiger qu'il assume sa part du crédit et en échange vous lui devriez environ l'équivalent d'un demi-loyer comme indemnité d'occupation.

si je paie l'intégralité de la maison en lui rachetant sa part

Vous n'allez en aucun cas payer l'intégralité de la maison, puisque depuis plus de sept ans il rembourse un crédit ! Cela fait sept ans qu'il paye sa part du bien.

-----  
Par CToad

Sérieusement ?

Vous avez indiqué avoir remboursé le crédit ensemble non ? Donc il n'a pas vécu là gratuitement, premier point. Ensuite à ce moment là il était propriétaire et y vivait. Quand vous aurez racheté ses parts il n'y sera plus. Pourquoi vous devrait il un loyer ?

Vous confondez allègrement avec une indemnité d'occupation pour l'occupation privative d'une indivision. Il n'a pas eu d'occupation privative parce que vous y viviez aussi.

-----  
Par Olala

Je comprends bien vos réponses mais monsieur m'affirme que j'aurais à lui rembourser les sommes qu'il a payées jusque là (remboursement du prêt immobilier)

-----  
Par yapasdequoi

Si vous habitez ensemble pendant ces 7 années, en plus vous avez payé chacun votre part du crédit, donc il n'y a pas de loyer à réclamer entre vous.

-----  
Par Olala

Oui je suis tout à fait d'accord avec ça ça me semble très logique toutes fois et ils me soutiennent mordicus que je devrais lui rembourser les sommes payées chaque mois à la banque de sa part depuis 7 ans et demi

-----  
Par CToad

Si vous inversiez la situation : il vous rachète les parts il reste dans la maison vous partez. Vous estimez normal de devoir lui payer un demi loyer pour 7 ans d'occupation ?

-----  
Par Olala

Oui évidemment, j'aurais été logée gratuitement pendant 7 ans

-----

Par CToad

Bien sûr puisque vous rachetez ses parts, vous devrez les lui payer.

Vous achetez une maison, vous en payez à deux le crédit. Si vous voulez vraiment faire rentrer du loyer là dedans ok admettons, il vous doit un demi loyer mais vous lui en devez également un. Donc opération nulle là dessus. Reste le rachat des parts, pour lesquelles vous devrez effectivement le payer.

Votre raisonnement n'aurait (à peu près) tenu la route que si vous n'aviez pas occupé la maison avec lui.

-----  
Par yapasdequoi

Personne n'était logé gratuitement puisque vous avez chacun payé votre part de crédit.  
Il n'y a pas de loyer à ajouter en plus.

-----  
Par Isadore

Je crois avoir compris le problème.

Mettons que vous avez acheté la maison 150 000 euros, avec un prêt du même montant, étant propriétaires par moitié.

Mettons qu'au moment de la séparation il reste 100 000 euros à rembourser.

Mettons que la valeur de la maison n'ait pas varié.

Vous allez racheter la part de Monsieur ET reprendre sa part de la dette. Vous possédez déjà une part d'une valeur de 75 000 euros et avez une dette de 50 000 euros.

Vous devrez donc à Monsieur 75 000 euros (sa part) - 50 000 euros (sa dette) = 25 000 euros.

C'est un exemple très simple, mais c'est pour vous montrer le principe.

Là où Monsieur fait une erreur, c'est qu'il pense qu'il devra obtenir non pas la différence en la valeur de sa part de la maison et le montant de sa part de la dette mais récupérer la somme "investie" dans la maison.

Si on reprend l'exemple précédent, en y ajoutant des "frais annexes" : Monsieur et vous auriez chacun remboursé 25 000 euros de capital, et mettons 5 000 euros d'intérêts ; il y a par ailleurs eu 10 000 euros de "frais de notaire".

Monsieur ayant payé "pour la maison" 25 000 euros pour rembourser la dette, 5 000 euros d'intérêts et 5 000 euros de frais de notaire, il voudrait si j'ai bien compris se faire "rembourser" ses 35 000 euros.

Si c'est le cas, je comprends mieux le souci.

C'est une erreur fréquente en cas de séparation que celui qui "vend" s'attend à récupérer ce qu'il a investi. Mais sauf si le bien a pris énormément de valeur, c'est rarement le cas. On ne "récupère" pas l'argent dépensé, mais ce que vaut sa part du bien.

Souvent il y a une "moins-value" puisque l'achat d'un bien immobilier implique de payer des honoraires du notaire, des intérêts à la banque, des taxes... Mais on peut aussi faire une plus-value si les prix de l'immobilier ont grimpé.

-----  
Par Olala

Merci Isadore vous avez totalement résumé mon propos!

-----  
Par yapasdequoi

Propos qui a donc évolué depuis "réclamer une somme comme une "sorte de loyer" ...

-----  
Par CToad

Isadore

Votre boule de cristal est sensiblement plus aiguisée que la moyenne

J'admire sincèrement votre patience et votre sagesse pour réussir à comprendre des situations complètement mal présentées et les discours illogiques. Vous êtes vraiment un très grand bonus pour ce forum et les autres que vous fréquentez et que je lis aussi

Amicalement

Ctoad

-----  
Par Olala

Excusez nous de ne pas toujours avoir les termes appropriés et de ne pas nous exprimer aussi clairement que vous ne le voudriez..

Peut-être est-ce aussi un déficit de compréhension de votre part,non? Des fois il est bon de se remettre en question et d'être un peu indulgent.

bonjour l'accueil sur ce forum...

-----  
Par yapasdequoi

Comme on dit souvent : une question bien posée est à moitié résolue...

-----  
Par Isadore

Merci pour le gentil message CToad, mais je n'ai pas un grand mérite. J'y ai pensé en lisant "ils me soutiennent mordicus que je devrais lui rembourser les sommes payées chaque mois à la banque de sa part depuis 7 ans et demi" ce qui sonnait comme le grand classique "j'ai mis x euros dans le bien mais l'autre ne veut pas me les donner".

Peut-être est-ce aussi un déficit de compréhension de votre part,non? Des fois il est bon de se remettre en question et d'être un peu indulgent.

Olala, clairement votre question était mal présentée. Nous avons tous compris de travers et cru que vous vouliez demander une sorte de "loyer" rétroactif à Monsieur. Ce n'est quand même pas évident de comprendre que "il aurait vécu 7 ans et demi sous mon toit gratuitement", en parlant d'une personne qui rembourse un emprunt signifie "il compte exiger en cas de séparation que je lui rembourse tout l'argent qu'il a investi dans la maison".

Faites vous-même preuve d'un peu d'indulgence envers les bénévoles du forum, s'il-vous-plaît.

Votre boule de cristal est sensiblement plus aiguisée que la moyenne

Figurez-vous que pas tant que ça, ce matin avec mes collègues impossible de déterminer si un de nos clients voulait acheter un service gratuit qu'il utilise déjà ou nous demandait de créer une nouvelle fonctionnalité pour son logiciel.

Pourtant, on s'est mis à cinq dessus...