



Indemnité d'occupation, travaux et remboursement prêt immo

Par Hadassa

Bonjour et merci d'avance pour vos retours.

Divorce prononcé en 2022, sans enfants (60 et 63 ans, retraités) bien acheté en 2018, toujours en indivision, les 2 parties souhaitent en sortir. L'une X pour s'en débarrasser et l'autre Y pour garder le bien immo, estimé à 180 000 e.

RDV chez notaire hier, il apparaît que :

X n'a pas participé au remboursement du prêt bancaire, ni à l'entretien du bien immo (travaux ANAH pour donner de la valeur au bien) depuis 2018

Y a payé toutes les mensualités sans défaut de paiement, y compris les divers travaux avec accord de X, ainsi que les frais notariés et divers lors de l'acte d'achat (15000 euros)

Le jugement dit : IO sans montant fixé, que Y peut rester dans le bien en attendant la liquidation.

Donc hier, le notaire analyse l'actif et le passif et il en résulte que Y doit une IO basée sur les loyers du secteur et X en demande 700 e/mois...

Questions : ces 700 e sont-ils justifiés et ne doivent-ils pas être divisés par 2 ?

Y ne pourra donc pas récupérer les sommes initialement payées à savoir 15 000 e ?

Qu'en est-il de la précarité de Y vu que l'IO n'est pas un loyer (vu sur forum), et Y n'est pas protégé comme un locataire lambda ?

Y peut-il demander un autre notaire, voire faire une demande au juge ?

merci !

comment récu

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour sortir de l'indivision, on comprend que Y souhaite racheter la part de X. C'est tout à fait envisageable, mais à plusieurs conditions.

- Le crédit : est-il encore en cours ou totalement soldé ?

S'il est encore en cours, il faut obtenir d'abord l'accord du prêteur pour une désolidarisation, ou bien solder le prêt initial et racheter le reliquat au moyen d'un prêt souscrit par Y seul. Vu les âges (pardon...) c'est peut-être problématique.

- Le prix : il est essentiel de s'accorder sur le prix de la part de X qui est logiquement la moitié de la valeur estimée du bien (si l'achat fut à 50/50) mais encore faut-il que X et Y trouvent un accord sur ce prix.

- Le passif : Les charges payées par X seul (crédit et travaux) sont à récupérer pour moitié, éventuellement compensées par l'IO (couramment calculées sur la moitié d'un loyer du marché moins 20%.)

La sortie de l'indivision par voie judiciaire se traduit par une vente aux enchères, ce qui n'est a priori que le dernier recours envisageable.

Par Rambotte

Bonjour.

et ne doivent ils pas être divisé par 2 ?

L'indemnité d'occupation n'est pas à diviser par 2, parce qu'elle est due à l'indivision (et pas à l'autre indivisaire), donc dans les calculs techniques de liquidation, elle est portée à l'actif de la masse à partager.

Bien sûr, in fine, celui qui la doit l'a à son passif personnel en entier, puis en récupère une moitié dans le partage en 2 de la masse nette de partage.

Effectivement, une indemnité d'occupation n'est pas un loyer, et un coefficient de réfaction doit être appliqué à la valeur locative.

Par jpgroussard

Bonjour Hadassa, je pars sur mariage sans contrat car vous ne dites rien et à une date officielle pour la séparation à partir de laquelle chacun paye séparément.

Y a payé tout (j'en déduis que c'est vous Y). En supposant que les 15000 euros viennent de la famille de Y (arrivés par virement sur le compte joint de X et Y ou sur le compte personnel de Y ? attention car même personnel le compte de Y appartient également à X) mais Y n'a pris aucune précaution (ni reconnaissance de dette, ni déclaration au fisc ? au dessus de 5000 euros c'est obligatoire même si ça vient de la famille de Y, ni acté par le notaire dans l'acte d'achat de la maison), dans ce cas Y n'a que ses yeux pour pleurer. C'est pareil pour toutes les mensualités payées uniquement par Y, c'est considéré 50/50 même si c'est uniquement Y qui a payé .

Pour l'IO, X ne peut rien demander car c'est le juge qui décide du montant de celle-ci. Les loyers du secteur n'ont rien à voir avec votre IO. Il suffit que la salle de bain ne soit pas fonctionnelle, que le chauffage ne fonctionne pas, qu'il y ait une fuite sur le toit ou dans la cave pour que les agents immobiliers baissent drastiquement l'estimation de ce loyer théorique du secteur voire de décider que ce n'est pas louable (si pour vendre une maison il n'y a pas de condition pour la louer il y en a). Mais disons que si le juge décide (avec les estimations qu'il a) que le loyer est 100 euros/mois, celui qui reste dans la maison doit à l'autre 50 euros/mois à partir de la date arrêtée pour la séparation.

Si en règle générale un divorce génère une certaine précarité pour l'un ou l'autre voire pour les deux, celui qui reste dans la maison et paye tout seul la mensualité va récupérer lors du partage la moitié de cette mensualité et en contrepartie il va payer à l'autre une IO. Si ça peut être la même somme et alors lors du partage ça s'équilibre, il se peut également que la moitié de la mensualité et l'IO ne soient pas identiques et alors forcément il y a un gagnant et un perdant.

Citation : « Y peut-il demander un autre notaire, voire faire une demande au juge ? »

Demander quoi exactement à un autre notaire ? Et qu'est-ce qu'il fait un notaire dans cette affaire ? Une demande de quoi au juge ?

Cdlit

Par arianepetite

Bonjour jpgroussard,

Qu'en est-il si au contraire X et Y étaient mariés sous le régime de la séparation de biens mais avec toujours un acte de vente de la maison à 50/50?

Si le crédit a été remboursé en partie depuis le compte perso de Y, et en partie avec le compte joint, y aura-t-il créance en faveur de Y?

Par Hadassa

Bonjour et merci a tous,

Non ce n'est pas moi Y, c'est mon père.

les 15 000 euros étaient ses fonds propres.

Donc, mariés sous le regime de la communauté en 2018, séparés fin 2019, divorcés en 2021.

Lors du jugement du divorce le juge n'a mentionné aucun montant d'IO.

Les échéances du prêt immo sont remboursés par mon père en totalité depuis 2019.

Il souhaite changer de notaire car celui qui a été contacté par X pour sortir de l'indivision ne communique rien et laisse mon père dans le désarroi depuis 4 mois avec ses calculs actif/passif sans tenir compte des sommes payées, et des travaux effectués depuis 2019.

Mon père souhaite garder et racheter le bien (appartement).

Comment est calculé la soulte ou rachat sachant que l'appartement est évalué à 180 000 euros et l'IO à 700/mois (calcul du notaire = 700 e x 65 mois).

Je veux aider X et mon père à sortir de cette situation d'où mes questions sur le forum ;)

Grace et Paix !

Par jpgroussard

Bonjour arianepetite,

Citation : « Qu'en est-il si au contraire X et Y étaient mariés sous le régime de la séparation de biens mais avec toujours un acte de vente de la maison à 50/50? »

Tout sera clairement marqué, paraphé et signé. Naturellement qu'ils mettront 50/50 pour l'apport personnel et ils s'engageront à 50/50 pour le paiement du crédit.

Citation : « Si le crédit a été remboursé en partie depuis le compte perso de Y, et en partie avec le compte joint, y aura-t-il créance en faveur de Y? »

Lorsqu'il y a une séparation de biens, chacun a son compte perso et il n'y a aucun intérêt d'avoir un compte joint mais disons que pour payer le crédit et l'entretien de la maison, X et Y ouvrent un compte joint où ils mettront des sommes à 50/50 qui couvrent le crédit et l'entretien de la maison. Le jour où X ne peut plus payer et Y est d'accord de payer tout seul de son compte perso, alors oui, il y aura créance en faveur de Y.

Cdt

Par yapasdequoi

Bonjour Hadassa,

Le juge a indiqué une occupation onéreuse sans fixer le montant de l'IO.

Celle-ci est en général calculée sur la base d'un loyer du secteur, moins 20%.

Réclamer 700 euros représente un loyer qui serait de 1750 euros. Est-ce comparable aux loyers du secteur ?

D'autre part, la prescription étant de 5 ans, il n'est pas légal de la réclamer sur une plus longue période.

Le paiement des échéances du crédit sont à déduire de la somme des IO sur 5 ans.

Le notaire ne fait qu'appliquer les demandes de X, mais il n'est pas juge et ne peut rien imposer. Y peut tout à fait contester, mais s'il veut aboutir dans son acquisition, il devra faire appel au juge à nouveau pour départager les demandes contradictoires de X et Y.

Il peut changer de notaire, mais ce sera du temps perdu, puisque le nouveau notaire ne pourra pas plus imposer ses calculs si X et Y restent en contradiction.

Seul un juge peut les départager, avec de préférence un avocat.

Par jpgroussard

Bonjour Hadassa,

Citation : « les 15 000 euros étaient ses fonds propres. »

Si, lors de l'achat, votre père n'a pas déclaré chez le notaire ses 15000 euros ça veut dire que c'est l'apport du couple.

Citation : « Lors du jugement du divorce le juge n'a mentionné aucun montant d'IO. »

C'est normal car le juge pour le divorce décide d'une IO et non pas du montant.

Citation : « Les échéances du prêt immo sont remboursés par mon père en totalité depuis 2019. »

Les 65 mois du calcul du notaire veut dire 5 ans et demi donc la date de séparation arrêtée par le juge est quelque part il y a 5 ans et demi. Supposons que la mensualité soit de 1400 euros. À partir de cette date de séparation son ex doit à votre père $65 \times 700 = 45500$ euros. Et votre père doit à son ex une IO : $65 \times 700 = 45500$ euros. Donc, résultat de courses : personne ne doit rien à l'autre. En réalité c'est rare que la mensualité soit 1400 euros et l'IO pareil 1400 euros.

Citation : « Il souhaite changer de notaire car celui qui a été contacté par X pour sortir de l'indivision ne communique rien et laisse mon père dans le désarroi depuis 4 mois avec ses calculs actif/passif sans tenir compte des sommes payées, et des travaux effectués depuis 2019.

Mon père souhaite garder et racheter le bien (appartement).»

Son ex a pris l'initiative de commencer le partage donc c'est son notaire. Le notaire tranche avec les éléments qu'on lui donne, il ne se déplace pas discuter avec les agents immobiliers, les banques ou autres. Si dans 6 mois il n'y a pas entente entre X et Y, le notaire se décharge du dossier et X et Y passeront devant le juge pour le partage.

Donc, le notaire a tout intérêt à échanger avec X et Y et non pas se taire. Pour moi, le notaire a transmis la demande de X à votre père. Et c'est à votre père de répondre « je suis d'accord avec vos calculs » et alors c'est fini. Ou votre père répond « je ne suis pas d'accord » et alors ils iront devant le juge.

Pour moi, votre père doit oublier les 15000 euros. Pour les travaux, vu que c'est lui qui a payé, c'est à lui d'emporter des documents (à la date de la séparation l'appartement valait 100000 euros ; j'ai fait des travaux pour 80000 euros et en ce moment l'appartement vaut 180000 euros) mais ça va être extrêmement difficile pour lui d'avoir ces documents. Donc et toujours pour moi il peut oublier l'argent des travaux.

Citation : « Comment est calculé la soulte ou rachat sachant que l'appartement est évalué à 180 000 euros et l'IO à 700/mois (calcul du notaire = 700 e x 65 mois). »

Il faut des estimations immobilières pour les 180000 euros. Il faut des estimations immobilières pour le loyer théorique de l'appartement. Si le notaire estime l'IO à 700 euros/mois ça voudrait dire un loyer théorique de 1700 euro/mois. J'ai du mal à croire que l'appartement de votre père à 180000 euros puisse se louer à 1700 euros/mois. Je conseille votre père de faire venir plusieurs agences immobilières pour lui donner des estimations pour le prix et le loyer théorique de l'appartement. Il envoie le tout au notaire et si tous les deux sont d'accord c'est fini. Sinon ça va être le juge.

Cdl

Par Rambotte

L'absence de clause d'emploi ou de remploi de fonds propres ne veut pas dire que ce sont des fonds communs. Cela inverse la charge de la preuve pour la demande de récompense. Mais si ce sont bien des fonds propres prouvés, récompense sera due.

Concernant les remboursements des échéances et les travaux d'amélioration effectués pendant le mariage (divorce 2021), ce sont des fonds communs qui ont été dépensés (sauf à prouver l'emploi de fonds propres). En revanche, il doit être tenu compte des dépenses faites par un seul après divorce.

Combien de fois faudra-t-il répéter que l'IO n'est pas une moitié d'un loyer minoré de 20%. Une IO de 700? correspond à un loyer de 875?, pas 1750?, en prenant 20%. Car l'IO est due à l'indivision, pas à l'autre indivisaire. Le notaire ne peut pas faire autre chose que porter l'IO à l'actif de l'indivision. C'est pour cela qu'elle n'est pas à diviser par deux en préalable, puisque cette division sera faite lors de partage en deux de l'actif net de l'indivision.