



Nouveau concubinage en procédure sortie d'indivision

Par Dadousand0311

Bonjour, mon compagnon est en procédure de sortie d'indivision d'une maison depuis 2015.... (report, covid, report, recovid, report....) Ils sont propriétaires à 50/50 avec son ex-compagne (donc non mariés). Je me suis installée chez lui en juillet dernier. Son ex le menace d'envoyer un huissier pour constater que je vis chez lui (et chez elle du coup..) et que comme ça, je pourrais dégager ..! Administrativement je n'ai fait aucun changement de domicile, je n'ai même pas mon nom sur la boîte aux lettres. Dit-elle vrai ? Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre compagnon occupe ce bien en indivision avec son ex-compagne.
Il l'occupe à titre de domicile principal et peut y accueillir qui il veut.
Toutefois il doit une indemnité d'occupation à l'autre indivisaire.
Laquelle ne PEUT PAS vous expulser. Vous n'avez pas besoin de vous cacher.

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.

Par Isadore

Bonjour,

Administrativement, il peut être embêtant que vous ne déclariez pas l'adresse de votre domicile. Si vous touchez des cotisations, il est par exemple obligatoire de déclarer que vous vivez en couple.

En indivision, c'est chez lui autant que chez elle. Il est libre d'héberger qui il veut chez lui, il pourrait même mettre le bien à votre disposition.

Donc ma foi, si elle veut payer un commissaire de justice pour constater que vous habitez chez lui, laissez la faire. Vous n'aurez qu'à l'accueillir (le commissaire) avec le sourire et lui offrir un café.

Par Dadousand0311

Je vous rassure, mon salaire bien que pas mirobolant ne me permet pas de toucher aucune aide ni allocation ! ma seule aide est le remboursement transport employeur ! je n'ai rien fait administrativement puisqu'il n'est pas seul propriétaire.

Par Dadousand0311

Merci pour votre retour. Pour l'indemnité d'occupation, c'est en cours aussi dans la procédure... ils ne sont pas d'accord, pour l'instant il ne la paye pas (mais la devra bien sur)

Par ESP

Bienvenue

Votre compagnon occupe un bien qui lui appartient partiellement.

Pour la partie appartenant à son ex, il devrait verser une indemnité d'occupation, mais il est libre de vous recevoir.

Par Isadore

Bon, leurs arrangements ou leurs désaccords ça les regarde. Mais ne vous privez pas de mettre votre nom sur la boîte aux lettres si ça vous arrange. Cette dame fait juste une crise de jalousie mal placée.

Je plains juste l'avocat doit gérer une cliente du genre à lui annoncer triomphalement qu'elle a la preuve que son coindivisaire a une concubine qui, tenez-vous bien, vit sous le même toit que lui !

Par Dadousand0311

Merci à tous pour vos retours

Par Rambotte

L'indemnité d'occupation est due pour le bien en entier...

Parce que l'indemnité est due à l'indivision, pas à l'autre indivisaire... C'est une recette de l'indivision.

En cas d'accord, les parties peuvent certes convenir le partage de cette recette mensuellement, auquel cas cela revient à ne payer à l'autre que sa part d'indemnité.

Sinon, chacun peut demander sa part annuelle des bénéfices de l'indivision, ce qui sous-entend d'établir une comptabilité recettes / dépenses de l'indivision.

Par AGeorges

Bonjour Dadou,

Pour ma part, je dirais les choses un peu différemment.

Juridiquement, des concubins sont des étrangers l'un par rapport à l'autre. Ils ne sont tenus à aucun engagement l'un envers l'autre.

Si votre compagnon actuel a acheté un bien en indivision, et qu'il occupe ce bien, il doit aux autres indivisaires une indemnité d'occupation. Rien à voir avec le concubinage.

Le reste n'a pas de sens.

L'huissier, le constat, vous virer, tout ça n'a aucun sens et ne peut absolument rien changer à la situation actuelle.

Il n'y a QUE la dette de l'indemnité d'occupation.

Votre ami aurait acheté une maison en indivision avec un copain de service militaire, ce serait pareil. Imagineriez-vous qu'un tel vieil ami pourrait faire envoyer un huissier pour vous virer ?

Ce ne sont que des propos sans valeur juridique d'une personne jalouse.

Par Dadousand0311

Oui je comprend bien qu'il y a une indemnité d'occupation, mais pour l'instant il attend la décision de justice qu'il la fixe. Madame a quitté la maison, mon compagnon a gardé à vivre avec lui les 2 enfants à la maison mais ne demande pas de pension alimentaire. D'où un désaccord sur le montant ! mais là ça fait 8 ans que ça court... J'imagine qu'il lui devra depuis 2015 malgré les reports d'audience qui ne sont pas de son fait ?

Par yapasdequoi

La prescription est de 5 ans. L'indemnité sera due sur cette période au plus.

Toutefois 8 ans avant de pouvoir statuer sur la vie des enfants est étonnant.

Par Dadousand0311

Mme L'ex a bien demandé en 2015 l'indemnité d'occupation via la procédure de demande de sortie d'indivision. Mon compagnon ne souhaitait pas demander de pension alimentaire. Ça dure depuis 2015, car dans un premier temps, elle et son avocat ont saisi le mauvais tribunal (plus d'un an pour que le tribunal se dessaisisse de l'affaire, puis il y a eu des reports, puis le covid, puis report, puis recovid, 3 reports encore !!! bref il en peut plus !! Depuis les enfants sont devenus majeurs et partis de la maison en 2019.

Par Rambotte

Attention, la demande d'indemnité étant déjà formulée en justice en 2015, elle ne se prescrit pas forcément aussi simplement que ça, en disant qu'elle n'est due qu'à compter de 2018, puisqu'on est en 2023. Elle pourrait être due depuis 2010, si l'occupation privative date de 5 ans en arrière de la demande.
Voir avec l'avocat les conséquences des actes de procédure sur le cours de la prescription.

Par yapasdequoi

Tout à fait.
Seul l'avocat ayant une bonne connaissance du dossier peut vous conseiller sur les conséquences possibles.

La prescription de 5 ans a peut-être été interrompue, et on ne sait pas non plus depuis quand votre compagnon occupe le bien de manière exclusive.

Par kang74

Bonjour

J'attire votre attention sur le fait qu'il ne faut pas tout mélanger .
La pension alimentaire, il aurait dû la demander dès la séparation et elle est due pour l'entretien des enfants : il n'a pas jugé utile de le faire .
L'indemnité d'occupation c'est pour habiter privativement un bien commun depuis 2015 : elle est due de droit .

Par de là, il ne peut pas demander à ne pas payer une indemnité d'occupation selon la valeur locative du bien parce qu'il avait les enfants à sa charge : ce n'est pas un argument recevable, puisqu'il n'a pas demandé une pension alimentaire, pension alimentaire qui aurait pu prendre effectivement la nature d'une jouissance gratuite ou autre (pension, prise en charge des frais) si le Juge avait décidé que ce serait le cas .

Il faut bien comprendre que Covid, ou pas covid, la sortie d'indivision est une procédure longue et coûteuse en frais d'avocat, pour au final, si aucun accord, voir le bien mis aux enchères .
Mais quelque soit le devenir du bien , les IO seront dues .
Et 8 ans de demi loyer ,si bien à 50/50, ça chiffre (je suis d'accord avec Rambotte, la demande a été formulée et procédure juridique en cours qui suspend la prescription)

Y a un moment, qu'importe qui a raison ou tort, si votre compagnon y perd plus que s'il avait accédé à ses demandes ... ou déménager .

Par Isadore

Et aussi, la pension alimentaire et l'indemnité d'occupation sont deux choses différentes. La jouissance gracieuse du bien peut servir de pension alimentaire en nature en cas d'accord ou de décision du JAF.

Mais ce n'est pas parce que votre compagnon a renoncé à la pension alimentaire à l'époque que sa concubine doit renoncer à son indemnité. Il n'obtiendra pas de remise en compensation de ce à quoi il a renoncé.

Donc si le montant réclamé par Madame est juste au regard de la valeur locative du bien, pas la peine de refuser. L'entretien des enfants n'est pas une charge liée à l'indivision.

Par Dadousand0311

En fait pour l'histoire, ils ont signé à 2, mais c'est mon compagnon qui a toujours tout payé (crédit dans son intégralité, factures énergie, taxes foncières et habitation, meubles etc...) il avait même mis en apport ses indemnités de licenciement qu'il avait perçues. C'est aussi lui qui a construit de ses mains la maison et payé les matériaux. A présent elle

lui réclame la moitié de la valeur actuelle de la maison qui a plus que quadruplé ... il trouve donc pas ça juste de devoir déjà lui donner la moitié de la valeur, ce qui reviendrait à devoir repayer 2 fois le prix qu'il a déjà payé et d'en plus lui donner une indemnité d'occupation !!

Par yapasdequoi

On comprend mieux pourquoi ça dure aussi longtemps.
Faire les comptes en cas de séparation n'est jamais simple, surtout si personne ne veut rien lâcher.
Le juge statuera selon les arguments et justificatifs de chacun.
NB : ce n'est pas le JAF en l'occurrence.

Par kang74

C'est lui aussi qui a décidé d'acheter le bien en 50/50 : il était libre de décider d'acheter le bien seul .
Il ne l'a pas fait .
C'est lui aussi qui a décidé de prendre à sa seule charge le crédit et autres.
Et c'est cela qui compte puisque le reste sera vu comme une participation aux charges de la famille, tant qu'il était en couple , d'autant plus si, dans la période de couple, il gagnait plus que sa compagne .
[url=https://www.courdecassation.fr/decision/5fca4886a2aaa508f2a42551]https://www.courdecassation.fr/decision/5fca4886a2aaa508f2a42551[/url]
En union libre ... On est libre .
Donc personne ne l'a obligé à acheter à 50/50, à payer etc ...
C'était donc un accord tacite .

Donc qu'il ne trouve cela pas juste est une chose, que la justice lui donne raison , une autre .
Son ex a le droit à la moitié du bien + 8 ans d'IO (si la valeur locative du bien vaut 800e je vous laisse faire le calcul)
Lui peut réclamer sa part de crédit et de taxe foncière qu'il a payé depuis qu'ils ne sont plus en couple.
Et les deux vont devoir des frais de justice assez faramineux .

Par kang74

Concrètement c'est un peu comme si le jour de votre rupture, votre compagnon vous sortez une facture pour avoir habité son bien et utilisé ses affaires, pendant tant de temps alors qu' au départ, il n'a jamais été question de cela entre vous .

Par Isadore

Bonjour,

Le crédit immobilier est une dépense de conservation en indivision, de même que les taxes. Toute demande de remboursement est prescrite par cinq ans. Il va sans doute falloir renoncer à une partie de ce qui a été investi.

S'il a fait construire un bâtiment sur un terrain commun, c'est une amélioration dont il est tenu compte au moment du partage, mais ça ne prive pas Madame de sa part de plus-value. Le cas des travaux fait personnellement par un indivisaire est plus délicat : le temps passé par l'indivisaire peut être indemnisé au titre de la rémunération du gérant (article 815-12 du Code civil), et la plus-value reste acquise à l'indivision.

Comme dit par les autres, les dépenses liées aux frais ménage (énergie, etc.), c'est irrécupérable, comme les dépenses engagées pour les enfants.

Il faut faire un sérieux tri dans les comptes : tout ce qui n'est pas lié à l'indivision ne doit pas intervenir dans la procédure. Et parmi les comptes de l'indivision, retirer les dépenses d'entretien et de conservation qui sont prescrites.

Ainsi, lui et son avocat pourront continuer sur de bonnes bases :

- ce que Madame et Monsieur doivent à l'indivision au titre des dépenses de conservation, ou de l'occupation du bien,
- et ce qui est dû à Monsieur ou Madame suite à des améliorations apportées au bien commun.