



Audience prochaine

Par Elizabeth30250

Bonjour

Je suis en indivision à 50/50 avec mon ancien compagnon ni marié ni pacsés

Nous avons un prêt depuis 3 ans en commun aussi que je règle seule, séparé depuis juin 2022 il ne paye plus depuis août 2023 je paye seule et m'assigne au tribunal pour demander indemnité d'occupation

Je précise à ce jour il n'a jamais payé d'impôts fonciers, assurance, réparation due par les indivisaires, j'ai entrepris toute les réparations à ma charge et rénovation du bien.

Il y a t'il des cas similaires ? Sur cette base un juge accorde t'il une indemnité d'occupation pour la Période de 2022 à 2023.

Je suis de accord pour vendre mais pas en passant par une agence immobilière car les frais sont exorbitant je n'ai pas cette somme,

Merci pour vos retours d'expérience

Par yapasdequoi

Bonjour

On comprend que vous occupez seule ce bien ?

Votre ex a dans ce cas la possibilité d'exiger une indemnité d'occupation egale à 1/2 loyer.

Mais de votre côté vous pouvez exiger qu'il paye la moitié des échéances et des frais.

Le calcul n'est pas forcément en sa faveur.

Si vous vendez les frais d'agence sont déduits du prix de vente. Il n'est pas question d'avancer la somme.

Consultez un avocat.

Par Elizabeth30250

Merci beaucoup pour votre retour

En effet, j'occupe seul le bien et je m'acquitte de tous les Frais en relation avec la maison et ce depuis l'achat, j'ai inclus bien évidemment les traites

Il réclame une indemnité d'occupation, mais à côté ne sort pas un centime pour la maison. Je voulais aussi poser la question savoir si par expérience il était possible d'obtenir un délai pour vendre de la part d'un juge

À ce jour j'ai même demandé un report de mensualité à la banque, mais celui-ci a refusé de signer le document alors qu'il ne le paye même pas.

En gros j'ai déjà un avocat, l'audience est prévue pour le mois de février mais j'avoue que je ne comprends pas l'issue de cette audience est-ce que le juge désigne une agence immobilière, je ne sais pas du tout comment ça se passe voilà je voulais faire appel à l'expérience de chacun ici, et je vous remercie à tous pour votre bienveillance

Par yapasdequoi

Votre ex réclame donc la vente du bien en plus de l'indemnité d'occupation ?

Non : le juge ne désignera pas une agence immobilière. Il pourra seulement décider une licitation judiciaire = vente aux enchères. Le mieux serait d'éviter une telle issue !

Parfois la vente aux enchères ne permet même pas de rembourser le capital restant dû.

Vous avez envisagé un report des échéances ? En cas d'impayé, la banque peut aussi saisir le bien et le vendre aux enchères pour se rembourser.

Le mieux serait de trouver un acquéreur rapidement pour avoir la certitude de toucher un prix raisonnable...

Demandez conseil à votre avocat !

Par Elizabeth30250

Merci à vous

Oui, c'est ce qu'il réclame cependant nous avons fait la démarche de faire venir des agences immobilières pour faire estimer le bien. Je suis prête à signer les mandats. Je pense qu'il soit allé au tribunal juste pour l'indemnité d'occupation car je ne suis pas du tout opposé à la vente.

J'ai en effet demandé conseil à mon avocat. Cependant je souhaitais un retour d'expérience peut-être avec des personnes qui ont été dans un cas similaire ici.

J'ai demandé le report d'échéance, mais il n'a pas accepté de signer le document Nous sommes co solidaires. Il n'y a pas d'échéance impayée à la banque, je ne souhaite pas arriver à cet issue avec la banque. Je continue à régler les échéances simplement ayant eu un décès récemment dans ma famille, notamment de Mon Frere. Je souhaitais pouvoir aider ma mère avec les frais d'obsèques. Il a jugé que ce n'était pas une raison valable pour reporter les échéances. Je précise que je les paye en entier.

Par yapasdequoi

Vous n'avez donc pas d'impayé avec la banque. Elle a refusé le report d'échéances, mais si vous continuez à payer sans incident, elle ne cherchera pas à saisir la maison.

Par contre si le juge a été saisi pour imposer la vente, ce sera une licitation judiciaire. Le juge ne choisit pas l'agence ! Votre avocat vous confirmera que sauf si vous avez déjà signé un compromis, le bien sera mis aux enchères.

Ou alors vous avez les moyens de racheter la part de votre ex ? La banque accepterait-elle de vous désolidariser et de poursuivre le prêt pour vous seule ?

Par Elizabeth30250

Ce n'est pas la banque qui a refusé le report d'échéance, c'est lui.

Je suis déjà passé par les cases rachat de soultte et desolidariser, Manque en fait une année car je suis en société et je suis encore impactée par le chiffre d'affaires COVID.

L'issue de la vente aux enchères n'est pas obligatoire au tribunal? Que se passe-t-il si mon Avocat arrive avec déjà un mandat de vente car lui aussi a fait venir une agence immobilière c'est ce point-là que je n'arrive pas à saisir. J'espère qu'ils arriveront à un accord à l'amiable avant l'audience, car je ne suis pas bien sûre qu'il ait compris ce que le terme vente aux enchères signifierait, car nous en sommes qu'à trois ans sur 25 pour le prêt

Merci à vous

Par yapasdequoi

J'espère qu'ils arriveront à un accord à l'amiable avant l'audience
C'est qui "ils" ?

Présenter au juge un mandat de vente sera insuffisant.
Seul un compromis signé avec un acquéreur potentiel ou bien un accord de rachat entre vous vous éviterait la vente aux enchères.

Par Elizabeth30250

Je parlais des avocats

Par yapasdequoi

L'avocat de votre ex devrait lui expliquer qu'une vente aux enchères est la pire solution.

L'"accord amiable" doit se concrétiser par la mise en vente ET la signature d'un compromis d'ici l'audience ...

Imaginons que le prix obtenu ne couvre pas le capital restant dû (et c'est tout à fait possible) vous ne tirerez rien de la vente, serez sans logement et devrez continuer à payer le crédit (solidairement = maigre consolation).

Par Elizabeth30250

Oui je vais contacter mon avocate demain la sienne est parti en retraite il en a une nouvelle,

Je vous tiendrais au courant de l'issue
Merci à vous
Bon dimanche

Par Elizabeth30250

Oui je vais contacter mon avocate demain la sienne est parti en retraite il en a une nouvelle,

Je vous tiendrais au courant de l'issue
Merci à vous
Bon dimanche

Par Elizabeth30250

Je parlais des avocats

Par Elizabeth30250

Merci à vous

Oui, c'est ce qu'il réclame cependant nous avons fait la démarche de faire venir des agences immobilières pour faire estimer le bien. Je suis prête à signer les mandats. Je pense qu'il soit allé au tribunal juste pour l'indemnité d'occupation car je ne suis pas du tout opposé à la vente.

J'ai en effet demandé conseil à mon avocat. Cependant je souhaitais un retour d'expérience peut-être avec des personnes qui ont été dans un cas similaire ici.

J'ai demandé le report d'échéance, mais il n'a pas accepté de signer le document Nous sommes co solidaires. Il n'y a pas d'échéance impayée à la banque, je ne souhaite pas arriver à cet issue avec la banque. Je continue à régler les échéances simplement ayant eu un décès récemment dans ma famille, notamment de Mon Frere. Je souhaitais pouvoir aider ma mère avec les frais d'obsèques. Il a jugé que ce n'était pas une raison valable pour reporter les échéances. Je précise que je les paye en entier.

Par Elizabeth30250

Merci beaucoup pour votre retour
En effet, j'occupe seul le bien et je m'acquitte de tous les Frais en relation avec la maison et ce depuis l'achat, j'ai inclus bien évidemment les traites

Il réclame une indemnité d'occupation, mais à côté ne sort pas un centime pour la maison. Je voulais aussi poser la question savoir si par expérience il était possible d'obtenir un délai pour vendre de la part d'un juge

À ce jour j'ai même demandé un report de mensualité à la banque, mais celui-ci a refusé de signer le document alors qu'il ne le paye même pas.

En gros j'ai déjà un avocat, l'audience est prévue pour le mois de février mais j'avoue que je ne comprends pas l'issue de cette audience est-ce que le juge désigne une agence immobilière, je ne sais pas du tout comment ça se passe voilà je voulais faire appel à l'expérience de chacun ici, et je vous remercie à tous pour votre bienveillance

Par yapasdequoi

Est-ce vraiment utile de recopier votre message du 14/01 ?
Quelle est la date de l'audience ?
Que conseille votre avocat ?

Par kang74

Bonjour

Si depuis la séparation, vous payez les échéances du crédit donc vous payez aussi sa part ainsi que la taxe foncière. Vous ferez donc droit, à la vente du bien, à une créance correspondant à ce que vous avez payé pour lui. Je ne vois pas ce que vous appelez " frais de la maison". Mis à part si on parle de gros travaux, le reste ce sont des charges dont s'acquitte l'occupant seule.

Depuis que vous habitez seule le bien commun, vous devez une indemnité d'occupation qui correspond à la moitié de la valeur locative du bien s'il a 50% du bien.

Votre avocat essaiera à ce moment là de faire appliquer un % au nom de la précarité de la situation (en moyenne 10% sont appliqué)

Mais pas besoin qu'un juge les accorde, elles sont de droit : vous devrez des IO.

L'audience devant le juge permet donc de statuer sur un montant de l'IO ... et surtout de ne pas les faire prescrire. Par de là, tant et depuis que vous restez seule dans ce bien vous devrez ces indemnités.

Personnellement vu le montant des loyers actuels, je ne suis pas bien d'accord avec ma collègue qui dit que vous serez gagnante/crédit : cela dépend du bien (et les loyers des maisons s'envolent d'autant que l'achat est freiné par la difficulté d'accès au crédit), les échéances ne bougent pas

.Enfin il y a aussi souvent un apport et Monsieur ne paie plus depuis moins de 6 mois.

Je suppose qu'il a arrêté quand il a démarré la procédure.

Enfin, si l'audience porte sur la sortie de l'indivision (vous ne le confirmez pas, vous ne parlez que d'IO), le juge va avant tout chercher un accord entre vous, et donc vous inciter à accepter la vente vu qu'il ne pourra que constater que vous dites vouloir acheter, vous avez commencé les démarches (le montant de la soulte calculée n'est plus valable) mais que la banque ne vous suit pas (à raison, si vous avez déjà des difficultés à assumer seule la mensualité actuelle qui ne prend pas en compte la soulte + les frais de notaire et les nouveaux taux d'intérêt)

Votre ex n'a pas à attendre des jours plus favorables pour vous.

Donc il faut vendre le bien et prouver que vous allez vendre le bien (en signant les mandats, en laissant visiter le bien, faire faire le dpe avant etc)

Le plus tôt sera le mieux pour vous.

Sinon ce sera vente aux enchères ou saisie de la banque, tout en devant toujours des indemnités d'occupation à votre ex, comme il vous devra toujours sa créance pour sa part de crédit (qui sera moins importante puisqu'il n'a arrêté de payer sa part que depuis Aout 2023)

Pensez aussi que vous devrez des frais de procédure, et que dans le contexte, celui qui les justifie en prouvant ne pas faire tout ce qu'il faut pour partager le bien, devra aussi ceux de la partie adverse.

Par jpgroussard

Bonjour Elizabeth,

Citation : « et m'assigne au tribunal pour demander indemnité d'occupation » donc vous sortirez de l'audience avec une décision du genre et à quelques mots près : « la jouissance du bien immobilier commun sera attribuée à titre onéreux à Mme Elizabeth, mais à compter de la présente décision, à charge de créance dans le cadre des opérations futures de compte, liquidation et partage de la communauté, et sans préjudice des accords ultérieurs pouvant toujours intervenir entre les parties ».

Le juge ne donnera aucun montant de cette IO et rien non plus sur la vente de la maison (votre ex vous assigne uniquement pour l'IO). Naturellement, vous avez intérêt à expliquer au juge (documents à l'appui) les raisons pour lesquelles vous êtes dans la maison et votre ex dehors et ne paye absolument rien, ça peut changer beaucoup de choses dans sa décision.

Si votre ex récupère la raison et vous vous mettez d'accord sur tout, vous vendrez la maison et un notaire va faire les calculs en tenant compte (documents à l'appui) de ce que vous devez à votre ex et de ce que lui, il vous doit. Si vous avez tous les documents qui prouvent vos dires (vous payez tout depuis la séparation) il vous manque une estimation immobilière pour avoir le montant de l'IO.

Sinon, ça va être devant le juge qui va trancher en fonction des documents présentés.
Cdlt

Par kang74

occupation » donc vous sortirez de l'audience avec une décision du genre et à quelques mots près : « la jouissance du bien immobilier commun sera attribuée à titre onéreux à Mme Elizabeth, mais à compter de la présente décision, à charge de créance dans le cadre des opérations futures de compte, liquidation et partage de la communauté, et sans préjudice des accords ultérieurs pouvant toujours intervenir entre les parties ».

Un juge qui, dans le cadre d'une indivision prive un des indivisaires de ses droits ???

Article 815-9

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

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 d'occupation

Si la jouissance est privative depuis la séparation, les IO seront dues à partir de cette date de la séparation à part si l'ex de Madame pouvait venir dans le bien comme il voulait.

C'est à mon avis parce qu'il a été empêché de faire certaines démarches qu'il a saisi le juge.

Il n'y a aucune liquidation de communauté, ils n'ont jamais été mariés.

que subsidiairement, dans l'hypothèse où l'exception de prescription serait retenue, que l'indemnité d'occupation soit due à compter du 14 mai 2003 jusqu'au 18 novembre 2010, ce qui la rend redevable à l'indivision d'une somme totale de 210 375 €,

Et, si, le juge calculera ce que doit déjà Madame.

Par Elizabeth30250

Bonjour

Je vais essayer de répondre dans l'ordre

@yapadequoi >> je ne sais pas pourquoi les messages sont revenus dans le feed j'en n'ai rien posté du tout cependant je vous remercie d'avoir pris le temps de répondre.

Par Elizabeth30250

@kang74

Monsieur demande la sortie de l'indivision bien évidemment, ce à quoi je ne m'oppose pas les mandats de vente sont signés, il y a même des visites, mais ce qui l'intéresse c'est l'indemnité.

Je réagis sur « vous ne pouvez pas payer le prêt » merci pour votre analyse à ce sujet mais je règle le prêt seule depuis Août je voulais à titre exceptionnel pour aider aux obsèques de mon frère reporter quelques mensualités merci de conserver un peu de bienveillance dans ce discours, la banque étudie en fonction des 3 derniers bilans ma situation je suis en société et le Covid est passé par là et des taux exorbitants enfin je ne vais pas m'étaler la dessus

Pour résumé au niveau des charges je règle tout

Gros travaux maison (fuite canalisation principale etc)

Assurance maison

Fonciers depuis 3 ans sauf cette année je n'ai payé que ma part.

Il n'y a pas d'apport pour ce bien

En somme, je serais bien partie me reloger pour attendre que ce soit vendu mais je reste car je paye solidairement, et je ne peux pas additionner de loyer, je suis honnête et ne veut pas de problème avec la banque mais dans ce pays l'honnêteté n'est pas prise en compte devant un tribunal, donc je vais arrêter de payer tout simplement et laisser venir à compter de mars.

Merci d'avoir pris le temps

Par Elizabeth30250

@jpgroussard

Merci pour votre message, ainsi que le ton bienveillant adopté, j'avoue que je suis reconnaissante d'avoir des conseils sur ce forum mais parfois c'est assez moralisateur, je ne connais rien de ce sujet, c'est assez lourd à lire donc merci à vous,

J'ai bien compris pour le montant de l'IO, mon avocate a en sa possession tout les documents justificatifs des dépenses, en 3 ans mon ancien compagnon n'a absolument pas participé à l'indivision sauf pour le prêt, j'ai eu à ma charge tout le reste, toutes les dépenses, rénovations, travaux, fonciers, assurances, factures vie courante.

Nous avons convenu qu'il pouvait jouir du bien comme il l'entendait mais il a envoyé la clé en recommandé accusé de réception, et arrête de payer le prêt, j'avais juste demandé un délai de deux ans pour avoir la possibilité de représenter mon dossier à la banque (j'avais proposé de payer sa part de prêt en compensation de cette attente) il a accepté sous réserve que je lui rembourse ce qu'il avait déjà mis dans le prêt (cela ne fait que 3 ans) mais j'avais trop dépenser pour lui dans notre vie commune (bien sûr à ce calcul vous pouvez ajouter courses, vacances, etc mais je sais que nous restons que sur les dépenses de l'indivision)

Il vit chez ses parents, n'a aucune charge et a toujours été un opportuniste, je suis dégoûtée que la « justice » attribue systématiquement ces indemnités sans prendre en compte tout cela, comment prouver que je suis de bonne foi pour sortir de cette indivision alors que j'ai tout ces frais à ma charge, en faisant les calcul je ne peux pas me loger, il dit ne pas pouvoir payer mais fait un virement tout les mois sur le compte joint et ensuite retire l'argent avant la date d'échéance, je reçois les rappels des impôts fonciers alors que j'ai payé ma part c'est anxiogène.

Je ai fait estimé la maison et aussi demandé la valeur locative il a fait intervenir une seconde agence qui a mis un loyer hors de prix

J'ai une question pour vous si vous voulez bien, à quel moment l'indemnité doit être payée à partir en une décision de justice ? Mensuellement ? À la sortie de l'indivision.

J'ai vu que dans certains cas l'indemnité n'est pas accordée il en existe.

Je passe pour la « méchante » car je suis dans le bien, mais croyez moi je fais tout pour en sortir mais je souhaite continuer à honorer mon engagement à la banque, je ne peux additionner un loyer à cela.