



## Separation - loyer

-----  
Par JT1980

Bonjour à tous,

Je suis séparé depuis un an, je suis propriétaire d'un bien immobilier à 50/50 avec mon ex, je vis toujours dans ce bien et je souhaite racheter ma part.

J'ai fait des estimations du bien l'année dernière et elle a toujours refusé de vendre, estimant que le prix était en dessous de ce qu'elle espérait.

Depuis la semaine dernière, elle est revenue à la charge, en faisant estimer le bien par des agents immobiliers disponibles en août (des stagiaires, sans déconner), j'ai reçu les deux estimations, avec une énorme différence entre les deux, et ça rentre clairement pas dans mon budget et ce n'est pas du tout réaliste au marché.

Elle me mets dorénavant des coups de pression.

Actuellement, je ne paie pas de loyer, nous payons chacun le crédit en cours, je sais qu'elle a le droit à un loyer de ma part, et que ça doit passer par un juge.

À choisir je préfère rester vivre chez moi et payer un loyer car trouver une location équivalente, je paierai plus cher que mon crédit actuel.

Question: est-ce que je peux rester ad eternam chez moi en lui payant un loyer?

Deuxième question, un peu plus fourbe, est-ce que le fait de lui payer un loyer fait en sorte que le bien immobilier n'est plus considéré comme sa résidence principale? J'entend par là que pour la vente de sa résidence principale, nous ne sommes pas imposés par les impôts. Est-ce qu'elle pourrait payer des impôts si je lui paie un loyer? Revenu du loyer + vente d'un bien immobilier qui n'est plus considéré comme résidence principale.

Merci d'avance pour votre retour

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Étant propriétaire d'une part de ce bien, vous ne payerez pas un "loyer", mais une "indemnité d'occupation".

Cette indemnité ne vous donne aucun droit supplémentaire et n'empêche en aucun cas votre ex d'exiger la vente, même si vous y résidez.

Pour racheter la part de votre ex, il est indispensable d'obtenir au préalable l'accord de la banque qui peut exiger de solder le crédit et d'en souscrire un autre à votre nom seul.

Pour ce qui concerne la valeur du bien, il peut y avoir de grosses variations entre plusieurs estimations. Si vous ne trouvez pas un accord, votre ex peut forcer la sortie de l'indivision, en saisissant le tribunal. Ceci se termine par une vente aux enchères, et le prix final est bien plus souvent une moins value qu'une plus-value.

-----  
Par JT1980

Merci pour votre retour.

Oui bien entendu, une indemnité d'occupation au lieu de loyer.

À vrai dire je veux racheter ma part mais au prix réel du marché, pas par une estimation qui a été effectuée par des stagiaires.

Est-ce que je ne pourrais pas rester chez moi légalement, je ne pensais pas qu'on pouvait forcer la vente...

-----  
Par yapasdequoi

cf code civil

Article 815

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Vous êtes libre de refaire une estimation par qui vous voulez et de faire une offre "raisonnable".

Vérifiez aussi auprès de la banque les conditions qu'elle impose relativement à la désolidarisation du crédit.

-----  
Par JT1980

Ok je ne m'attendais pas à ça mais bon...

Oui pour la banque, j'ai déjà fait quelques démarches pour voir la faisabilité, mais avec le nouveau tarif, ça dépasse mes moyens.

-----  
Par yapasdequoi

La plupart des couples qui se séparent avec un bien en indivision commencent par le vendre à un tiers.

Le rachat de part est plus délicat, vous le constatez.

A savoir : le fait de payer une indemnité d'occupation entame sérieusement la somme que vous pourriez espérer tirer de la vente, ainsi que votre capacité d'emprunt pour financer un rachat de part.

-----  
Par JT1980

Oui j'ai déjà entamé les démarches pour reprendre entièrement le crédit, la banque m'a confirmé oralement que ça devrait être bon.

Ce que je ne veux pas, c'est payer un prix qui n'est pas celui du marché.

C'est pour ça que

Si je n'arrive pas à obtenir le montant raisonnable du bien, je reste dedans jusqu'à ce que je décide de partir et je paierai une indemnité d'occupation. J'espère que cela me sera possible...

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas vous qui déciderez de la date de votre départ si l'autre indivisaire veut provoquer le partage et reprendre sa capacité d'emprunt.

-----  
Par Henriri

Hello !

JT le "prix réel du marché" ça n'existe pas si j'ose dire... On peut toujours dire qu'un bien est sur-estimé ou sous-estimé par rapport à d'autres ventes connues (selon qu'on est candidat à son achat ou à sa vente) mais au fond le prix réel c'est finalement celui auquel la vente se fait...

Vous dites vouloir "racheter votre part", mais c'est plutôt celle de votre ex que vous voudriez acheter éventuellement.

A+