



Indemnité occupation bien indivis concubins

Par 3amAbduward

Bonjour à tous,

J'espère que vous allez bien.

Avec mon ex-concubine, nous avons acheté un bien immobilier, dont nous sommes propriétaires à parts égales et où nous habitons ensemble.

Désormais séparés, j'ai quitté l'appartement et nous nous sommes mis d'accord pour qu'elle occupe le bien contre une indemnité d'occupation.

Pouvez-vous m'orienter sur la rédaction du contrat/convention pour l'indemnité d'occupation ? Quel type d'informations ce document doit contenir ? Nous sommes en bons termes et il me semble que ce n'est pas nécessaire de passer devant un juge ou notaire ?

Egalement, cette indemnité peut-elle/doit-elle être versée tous les mois (comme un loyer) ? J'ai lu différentes choses sur internet. Est-ce qu'on peut indiquer dans ce contrat que l'occupation peut avoir lieu pour une durée indéterminée ?

Concernant les frais liés au bien, comme la taxe foncière, nous paierons chacun 50%, mais quid des charges de copropriété ?

A court terme, nous pensons conserver le bien car pas possible financièrement pour les deux de racheter la part de l'autre.

Mais à moyen terme, quelle serait la situation idéale ? Mise en vente du bien ? Location à un tiers ? Eventuel rachat des parts de l'autre ?

Merci beaucoup pour vos éclaircissement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Puisque vous souhaitez rester en indivision sur ce bien, il serait préférable de rédiger une "convention d'indivision" chez un notaire.

Il a des modèles type et saura vous conseiller pour l'adaptation.

Ainsi vous aurez la certitude que toutes les clauses sont légales et conformes à vos souhaits.

A moyen terme, si vous envisagez d'acheter un autre bien, ce crédit toujours en cours peut vous pénaliser. Dans ce cas, il faudra envisager de vendre ou que votre ex rachète votre part et ainsi solder le crédit.

Par kang74

Bonjour

Vous pouvez mettre tout ce que vous voulez sur un papier qui n'aura aucune valeur ...

Vous êtes en indivision , elle peut arrêter de payer une indemnité d'occupation, vous pouvez arrêter de payer votre

crédit (crédit + loyer = cela risque d'être compliqué sans compter que cela va vous bloquer pour d'autres projets).
Enfin le montant de l'IO ne vaut que si jouissance privative (vous ne pouvez plus accéder au logement, vous n'avez plus rien à vous dans ce logement)et va évoluer aussi avec l'inflation .
Enfin quid des travaux ?

Generalement tout va bien tant que Madame ou monsieur ne vit pas avec un nouveau compagnon .
Faites une convention d'indivision d'une durée de 5 ans devant notaire, demandez lui conseil avec vos données personnelles , il définira avec vous les droits et devoirs de chacun .
Au bout de 5 ans, soit l'un rachète la part de l'autre, soit vous vendez à un tiers, soit vous repartez sur une convention d'indivision .
Inutile de faire des plans sur la comète sur plus de 5 ans ...

Par Rambotte

Bonjour.

Si on fait les choses proprement, ou ouvre un compte au nom de l'indivision, ou au minimum on tient une comptabilité de l'indivision, avec ses recettes et ses dépenses.

L'indemnité d'occupation (IO), qui est due à l'indivision, et non à l'autre indivisaire, est une recette de l'indivision. Comme exemple de dépense de l'indivision, on a la taxe foncière (hors TEOM) et les charges de copropriété non récupérables sur l'occupant. Les charges d'occupation ainsi que les consommations d'eau, d'électricité, etc. sont dues par l'occupant.

En général la valeur de l'IO est égale à la valeur locative du marché diminuée d'un coefficient de réfaction de l'ordre de 20% pour tenir compte de la précarité d'une occupation d'indivision (encore que cette précarité puisse être moindre en cas de convention d'indivision).

Le code civil dit que chaque indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices de l'indivision (d'où la tenue d'une comptabilité).

On peut imaginer que les indivisaires s'entendent pour la réception de bénéfices mensuels. La comptabilité indiquera qui aura payé quelle dépense au nom de l'indivision.

Par 3amAbduward

Bonsoir,

Je vous remercie pour vos réponses. Je comprends mieux qu'un passage devant le notaire pour la rédaction d'une convention d'indivision paraît indispensable afin d'éviter des mauvaises surprises ou futurs litiges.

Pour répondre à kang74, elle aura en effet la jouissance privative du bien, j'ai déjà retiré toutes mes affaires du bien et je n'aurai plus accès au logement.

Par ailleurs, je lis en effet qu'elle n'aurait pas le statut de locataire, puisqu'il ne s'agit pas d'un loyer. D'où la possible diminution de la valeur de l'indemnité par rapport au marché locatif.

Pouvez-vous m'éclairer sur les raisons de la "précarité" d'une occupation d'indivision ? Par rapport à une location classique.

Un grand merci

Par yapasdequoi

Concernant la précarité, vous pouvez comparer avec la situation du locataire qui est protégé par la loi 89-462 et ne peut pas être mis dehors de manière arbitraire, le congé doit être justifié et uniquement pour la fin du bail.

En indivision, le code civil permet d'en sortir à tout moment et sans justification d'aucune sorte.

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.

La convention d'indivision peut limiter la précarité.

"La convention peut être conclue pour une durée déterminée qui ne saurait être supérieure à cinq ans."

Par Isadore

Bonjour,

A noter que si vous n'y connaissez rien un passage devant le notaire est en effet préférable pour rédiger la convention fixant l'indemnité d'occupation et le partage des dépenses.

Mais si vous rédigez vous-même une convention d'occupation et la signez tous les deux ce sera un contrat pleinement applicable. Une convention d'occupation sous seing-privé (sans passer devant un notaire) engage les parties et il est possible d'en demander l'application en justice.

D'où l'intérêt de prendre conseil auprès d'un notaire : le risque n'est pas tant d'avoir des litiges (une convention n'a jamais empêché les gens de se disputer) mais surtout d'éviter de signer une convention bancale ou de prendre des engagements irréalistes. Au minimum il serait bon de faire relire une convention sous seing-privé par un notaire.