



liquidation après divorce

Par **Goldorak60**, le 18/11/2024 à 17:00

Bonjour,

Mon ex épouse ayant quitté le foyer j'ai depuis l'ONC obtenu du Juge la jouissance "gratuite" du bien principal totalement payé et acheter à deux et dont je demande le rachat de ma part par moitié (Régime communauté universelle). Le bien a été expertisé et nous sommes arrivés à une valeur. Le divorce sera prononcé dans un mois. Mon ex. suite à un désaccord sur la date d'effet veut fera durer la procédure et il y aura certainement un appel. A partir de là, la liquidation devrait intervenir mais étant divorcé je vais devoir payer un loyer. Le bien s'abîme et je ne peux faire des réparations. Question : est-il possible de régler une partie de la liquidation à savoir le rachat de ce bien ? La notaire me dit qu'il faut attendre pour tout faire en même temps.

Si la liquidation dure 5 ou 8 ans je vais devoir m'acquitter d'un loyer sur un bien que j'ai déjà payé une fois !

Auriez-vous une idée de procédure ?

D'avance merci

Par **Visiteur**, le 19/11/2024 à 10:31

Bonjour. Si vous habitez le bien, ce n'est pas un loyer, mais une indemnité d'occupation (soit +ou- 50% d'un loyer...)

Par **Rambotte**, le 19/11/2024 à 10:56

Bonjour.

L'indemnité d'occupation est de l'ordre de 80% d'un loyer, avec un coefficient de réfaction de l'ordre de 20%, car l'occupation d'un bien indivis est précaire (à tout moment on peut subir

une assignation en partage, donc l'occupation n'est pas autant protégée qu'avec un bail, d'où la décote de valeur).

Et l'indemnité d'occupation est due à l'indivision, pas à l'autre indivisaire. Il n'est donc pas question de 50% quand on parle de l'indemnité d'occupation.

En cas de désaccord sur un partage mensuel d'une indemnité d'occupation payable mensuellement, la règle légale est que chaque indivisaire peut demander sa part annuelle des bénéfices de l'indivision. Pour calculer le bénéfice annuel, on calcule les recettes annuelles (l'indemnité d'occupation), et les charges annuelles de l'indivision. Il s'agit alors de tenir une comptabilité de l'indivision.

Si les parties sont d'accord pour un partage mensuel de l'indemnité d'occupation, l'indivisaire redevable paie une soulte mensuelle égale à la moitié de l'indemnité d'occupation mensuelle (éventuellement réduite des charges mensuelles).

Par **Me Ferrer**, le **20/11/2024** à **13:15**

Monsieur

tout dépend ce dont il est fait appel,

Si l'appel ne porte pas sur le divorce mais uniquement ses conséquences, vous pourrez des le dépôt des conclusions d'intimé, avoir l'autorité de chose jugée permettant d'avancer sur la liquidation.

Dans le cas contraire, pour éviter l'indemnité d'occupation il faudra cesser d'occuper le bien

Corinne FERRER

Avocate en droit de la famille

Modération : suppression d'un lien hors charte

Par **Visiteur**, le **20/11/2024** à **13:16**

En général, le calcul se fait de la manière suivante :

Ok pour les 80%, mais on détermine généralement le loyer que le bien pourrait générer sur le marché.

Le coefficient est souvent appliqué pour tenir compte de la situation particulière (par exemple, un coefficient plus faible en cas d'occupation précaire).

Si plusieurs personnes sont co-proprétaires, on ne prend en compte que la part de l'occupant.

Par **Marck.ESP**, le **21/11/2024** à **12:00**

Merci Me Ferrer pour vos interventions.

Par **Goldorak60**, le **04/01/2025** à **21:24**

Merci à Maître Ferrer et à tous pour vos réponses.

Serait-il possible d'envisager l'option durant toute la liquidation, alors que le bien m'a été attribué par le Juge pendant la procédure du divorce de redonner accès à mon ex épouse et de ce fait ne rien lui devoir en termes d'indemnité ?

Par ailleurs, souhaitant racheter le bien serais-je toujours prioritaire ?