



L'INDEMNITE D'OCCUPATION DANS UNE INDIVISION

Par **MSmith**, le **24/08/2021** à **08:41**

Bonjour,

Voici mon cas:

Achat d'un maison en 2015 pour le montant de 500k € en indivision

Mes parts 75 %

Ma Ex-cojointe a 25%

J'ai mis un apport de 190 k €

Ella a mis un apport de 40 k €

On a pris un credit immo de 265k€. Dans ce credit immo il y a pas un mentione concernant les parts, c'tait pris 50/50.

On etait pas maries, ni pacses.

Après 1 an d'habiter ensemble dans cette maison, on c'est separees et Mme a demenage.

(C'etait sa decision).

Ca fait 5 ans qu'elle habite plus dans la maison.

Pendant ces 5 ans, ella n'a jamais paye les mensualites du credit immo, les charges foncieres, charges de co-prop, assurance.

On est en train de faire l'indivision et elle demande une indemnite, conform a l'article ci dessus.

« L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité » (article 815-9 alinéa 2 du Code civil).

Ma question:

Est-ce qu'il y une exoneration de payer cette indemnite si j'ai paye deja la totalite des

mensualites et charges de propriete?

La formula de calcul qu'elle me propose est:

Valeur actuel de maison= 560 k - 199 k Credit restant = 361 k equity (valeur nette de propriete)

Ses 25 % x 361 k = 90.25 k

(meme si 5 ans de mensualites 1550 € par mois plus tous les autre charges payes en totalite par moi)

En plus, elle me demande encore 24.000 € (5 ans x 4800 € (12x 400 € / mois indemnite de deplacement (1600 € valeur location mensule / 4 = 400 €)

Je trouve que c'est un montant trop eleve pour ses 40.000 € d'apport, elle a paye rien d'autre pour 5 ans at maintenant elle demande 114.250 €.

Il faut aussi mentioner, ella n'est pas en difficulte finaciare, depuis qu'elle a quitte la maison ella a achete encore 2 proprietes.

Je voudrais bien acheter ses parts pour un montant correct, mais j'ai besoin d'argumeter ma offre avec un texte de loi contre avec une exoneration de l'article 815-9 alinéa 2 du Code civil.

Je vous remercie d'avance.

M Smith

Par **Marck.ESP**, le **24/08/2021** à **12:24**

Bonjour

C'est une question de comptabilité précise, mais surtout de consensus à dégager. Sinon vous laisserez le juge trancher (procédure, frais etc...).

Par **Maître RICHEZ**, le **26/08/2021** à **16:22**

Bonjour, oui il existe des solutions pour diminuer voire supprimer le montant des sommes dues. Tout d'abord vous pouvez vous reporter à l'article 815-13 du Code civil qui prévoit que l'indivisaire qui a assumé seul les frais nécessaires à la conservation du bien commun peut obtenir dédommage auprès de l'indivision.

Ensuite, s'agissant des impôts payés là encore il est possible de demander un remboursement en faisant jouer la solidarité fiscale.

Il sera donc question de preuves.

Au vu des sommes réclamées je conseille de vous rapprocher d'un avocat près de chez vous afin d'obtenir des réponses plus précises et surtout de vous aider à réaliser une économie sur le montant des sommes dues.

Maître RICHEZ,
Avocat au Barreau d'Amiens

www.richezavocat.fr