



## indemnité d'occupation

Par **Coquelicotcoccinelle**, le 11/06/2021 à 16:01

Bonjour,

Je possède en indivision une maison (50/50) avec un ex-concubin que nous avons mise à la vente sans succès, elle a été inoccupée pendant plusieurs années. Aujourd'hui dans une situation délicate, j'envisage de m'y installer en réglant une indemnité d'occupation (*à savoir que mon fils y vit depuis 3 ans puisque nous l'avons autorisé à s'y installer en raisons de difficultés qu'il rencontrait et ce à titre gracieux*).

Mon ex-concubin ne s'y oppose aucunement mais il me fixe de façon unilatérale un montant pour l'indemnité, qui pourrait être raisonnable en occultant les travaux à faire pour vivre dans un cadre "normal".

Si j'ai bien compris, cette indemnité est assujétie à une estimation locative, amputée de 20% du fait que j'en possède la moitié. Mais qu'en est-il de l'état de vétusté (pour que cela soit un minimum agréable, il convient de procéder à une remise en état général en ce qui concerne le rebouchage de toutes les fissures, la mise en peinture de toutes les pièces). De plus, bien qu'inutile en cette période, il faut savoir que le chauffage central n'est pas opérationnel, il y a une chaudière qui n'a pas fonctionné depuis au moins 10 ans, je ne sais pas si elle fonctionne et il faut aussi faire réparer un tuyau concernant le chauffage qui a explosé lors d'un hiver rigoureux, je ne suis pas sûre que l'électricité soit aux normes en vigueur.

De plus, il semblerait qu'il veuille un règlement mensuel, ce qui ne poserait pas de problème mais dans ce cas, je suppose qu'il n'y aurait pas d'imputation lors du partage en cas de vente ou de succession.

Pour l'estimation que je suppose payante, les fais m'incombent-ils en totalité ? et à qui dois-je m'adresser de préférence.

Merci de votre réponse.

Cordialement.

Par **youris**, le 11/06/2021 à 16:15

bonjour,

vous devez trouver un accord avec votre ex-concubin, à défaut d'accord, vous devrez saisir le juge.

voir ce lien pour la fixation de cette indemnité:

[calcul indemnité d'occupation](#)

un agent immobilier peut estimer le loyer pour votre bien indivis, il doit exister des sites internet pour déterminer le loyer d'un bien, les biens présentés à la location dans les agences permettent d'évaluer le loyer applicable.

votre fils est-il également le fis de votre ex-concubin ?

L'indemnité d'occupaton est comme un loyer, qui généralement est payé mensuellement, mais cela n'a rien à voir avec la vente ou une succession.

salutations

Par **Coquelicotcoccinelle**, le **11/06/2021** à **21:36**

Merci pour cette réponse rapide, oui mon fils est aussi celui de mon ex-concubin, cela n'est pas un problème puisque c'est mon fils, mais en même temps au regard de ce que j'ai pu lire en ce qui concerne le sujet, je n'ai pas dans ce cas de jouissance totale.

Donc si j'ai bien compris en payant mensuellement une indemnité (considérée comme un loyer) il n'y aura aucune décote sur ma part en cas de vente ou de décès.

Désolée si j'insiste , mais comme je ne connais pas toutes les subtilités légales, il est important pour moi que ce soit limpide.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **12/06/2021** à **08:51**

Bonjour,

Votre loyer sera égal à 1/2 loyer normalement prévu pour cette maison selon le prix du marché local (et non un loyer normal réduit de 20 %).

Tous les travaux de remise en état et aux normes devront être partagés à 50 % chacun. Les travaux d'embellissement (peinture) sont à votre seule charge mais le rebouchage des fissures, la mise aux normes de l'électricité, du gaz, du chauffage, de la chaudière, sont à partager à 50-50. La taxe foncière sera aussi à payer par vous mais récupération de 50 % de cette taxe auprès de l'autre propriétaire indivis à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui reste à la seule charge de l'occupant.

Par **Coquelicotcoccinelle**, le **14/06/2021** à **11:28**

Bonjour,

pourriez-vous m'expliquer la différence entre les 2 : "votre loyer sera égal à 1/2 loyer normalement prévu" pour cette maison selon le prix du marché local "et non un loyer normal réduit de 20 %".

par exemple en partant d'une base chiffrée.

Merci par avance

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **14/06/2021** à **15:49**

Tout simplement parce que, étant propriétaire de 50 % de la maison, il n'y a aucune raison que vous payez 80 % du loyer.

Si la maison était louée à une personne autre, que ce loyer était fixé à 1.000 euros par mois, vous bénéficieriez de 500 euros pour vous et 500 euros pour votre compagnon donc c'est bien 50 % chacun.

Par **Coquelicotcoccinelle**, le **14/06/2021** à **17:13**

Merci beaucoup c'est plus clair