Image not found or type unknown

maison concubinage separation

Par **corvette51**, le **15/04/2009** à **08:09**

bonjour,
Acquisition en 1988 d'une maison 50/50 ,concubinage
Emprunt jusqu'en juin 2008
Séparation en 2000
Location de la maison pour finir de payer l'emprunt
Loyers perçus exclusivement par monsieur (officiellement,sur le contrat, 457 € pour une maison de 3 chambres et 2 salles de bain sur un terrain de 800m2 dans une station balnéaire réputée)remboursement du prêt 654 €.
Depuis juin 2008, maison toujours louée,loyers toujours intégralement perçus par monsieur pour se rembourser de la différence entre les remboursements d'emprunt et le loyer et autres taxes foncières depuis 9 ans...
Madame,59 ans,veut ,à la fin du bail de la locataire ,décembre 2011,occuper la maison et payer une indemnité d'occupation à monsieur;n'a pas les moyens de racheter sa part .
Comment procéder? Merci de votre réponse

Par **ardendu56**, le **15/04/2009** à **21:30**

Corvette, bonsoir

Si Monsieur n'a pas idée de vendre la maison mais de la louer, il ne vous restera qu'a devenir locataire avec ou sans bail. Mais il peut aussi demander à sortir de l'indivis. L'article 815 alinéa 3 du code civil (devenu l'article 824 depuis la loi du 23 juin 2006) permet au juge d'accorder sa part en nature ou en argent à celui qui voudrait sortir de l'indivision, en maintenant cette indivision entre ceux souhaitant y rester.
Le créancier d'un indivisaire avait assigné l'ensemble des indivisaires. Certains indivisaires avaient demandé,le maintien entre eux de l'indivision et l'attribution de la part de l'indivisaire à la société créancière, sur le fondement de l'article 815 alinéa 3 précité. Mais leur demande a été rejetée par la cour d'appel en raison de l'absence de toute justification d'un intérêt à leur maintien dans l'indivision.
La Cour de cassation sanctionne la cour d'appel en décidant que l'application de l'article susvisé n'est pas subordonnée à la justification par les indivisaires, qui souhaitent maintenir entre eux l'indivision en allotissant le demandeur en partage, d'un intérêt à demeurer entre eux dans l'indivision. Elle ajoute enfin, fort logiquement d'ailleurs, que la cour d'appel était tenue de comparer les intérêts en présence. (Cass. civ. 1ère, 19 mars 2008 pourvoi n° 06-17.805)

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en indivision d’un bien, chacun a les mêmes droits et devoirs en proportion de sa part dans l’indivision.
Cela signifie notamment que chaque indivisaire doit pouvoir utiliser le bien ou, si le bien est loué, recevoir une part du revenu locatif. Lorsqu’un seul des indivisaires jouit d’une utilisation exclusive du bien, les autres sont en droit de lui réclamer une indemnité.
On parle d’une «indemnité d’occupation» s’il s’agit d’un bien immobilier. Cette indemnité peut être déterminée d’un commun accord entre les indivisaires. En cas de désaccord, c’est le juge qui en fixera le montant. En général, son montant est établi de manière que chacun perçoive ce qui lui aurait été dû si le bien avait été loué au prix du marché.
Cependant, le juge peut tenir compte également des dépenses et actes effectués par l’occupant pour la conservation et l’amélioration du bien.

J'espère avoir répondu à votre question.
Bon courage à vous.

Par **corvette51**, le **16/04/2009** à **12:39**

Merci de votre réponse.
Plus précisément, je souhaiterai savoir si, dans le cas où un des indivisaires veut vendre et l'autre occuper le bien en payant une indemnité d'occupation, lequel est prioritaire ?
merci d'avance et bonne journée

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés