



indivision d une maison secondaire passé en principale pour l ex epoux

Par **MATKY**, le **01/10/2022** à **16:03**

bonjour

je suis separé depuis le 25 juillet 2015 et divorcé depuis le 27/08/2021.

par jugement a la conciliation mon ex epoux a eu obligation de payer le credit et d y loger a titre onereux et il a fait de la maison secondaire son habitation principale .

j ai demander par recommander de faire faire une estimation de cette maison et il m a repondu qu il attend que son notaire lui dise ce qu il doit faire. a sachant que cette maison a etait évalué par son notaire en 2017 a 60000. Pour cela je demande une autre estimation au tot actuel

le credit court jusqu au 05/12/2024. notre maison principale a etait vendu en novembre 2016.

par part egale . de la vente

que doit je faire

merci

mme acces

Par **yapasdequoi**, le **01/10/2022** à **16:13**

Bonjour,

Le jugement de divorce a-t-il confirmé les termes de l'ONC ? Et qui est propriétaire de cette résidence de votre ex-époux ? Pourquoi évoquez vous la maison principale : si elle est vendue elle n'est plus principale ?

Quel est votre objectif ?

Par **youris**, le **01/10/2022 à 16:31**

bonjour,

la valeur d'un bien immobilier ne dépend pas de son caractère de résidence principale ou non principale.

vous pouvez demander à une agence immobilière ou à un notaire de faire une estimation, pourquoi passer par votre ex-conjoint.

salutations

Par **yapasdequoi**, le **01/10/2022 à 16:36**

Vous pouvez aussi proposer de racheter sa part, s'il en est d'accord... Dans ce cas le prix qu'il estime vous arrangerait, non ?

Par **MATKY**, le **01/10/2022 à 16:51**

Je suis propriétaire du bien avec lui

Je n'ai pas de clé de ce logement

En date du 8 avril 2016 le juge lui a mis la maison en préférentiel à titre onéreux. Le jour du divorce le 27 août 2021 il y avait toujours le préférentiel mais rien sur le titre onéreux.

Par **Pierrepauljean**, le **01/10/2022 à 17:46**

bonjour

vous êtes donc propriétaire en indivision

qu'entendez vous par : "le juge lui a mis la maison en préférentiel à titre onéreux." ?

Par **MATKY**, le **01/10/2022 à 18:15**

Oui .c'était sa préférence à lui et moi j'ai eu la maison principale que j'ai vendue de suite 50/50 et onéreux veut dire qu'il me devra louer sur la maison secondaire tant qu'il ne l'a vendue pas et

qu'il me donne la soute

Par **Pierrepauljean**, le **01/10/2022** à **18:35**

donc c'est une indemnité d'occupation

le montant est-il fixé dans le jugement ?

Par **MATKY**, le **01/10/2022** à **18:38**

Non. On m'a dit que c'est le notaire qui calcule le loyer. Mais malheureusement je ne peux accéder à la maison pour y faire une estimation

Par **Pierrepauljean**, le **01/10/2022** à **18:49**

si c'est le notaire qui est en charge de l'évaluation du loyer, il peut se rendre place

ce bien est-il situé en France ?

Par **MATKY**, le **01/10/2022** à **19:05**

Oui en Bretagne. Mais il n'y est pas toujours. La j'ai su qu'il n'y aller pas avant fin de l'année

Par **yapasdequoi**, le **01/10/2022** à **20:05**

Le notaire n'a pas forcément besoin de se rendre sur place pour estimer le bien. Les prix moyens sont faciles à calculer avec toutes les bases de données publiques.

Votre ex-époux est donc redevable d'une indemnité d'occupation depuis la date du divorce selon le 815-9 du code civil :

[quote]

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

[/quote]

Voyez rapidement avec le notaire. La prescription est de 5 ans.

Et dès lors qu'il aura vendu cette maison, il devra vous en verser la moitié du prix. Vous serez éventuellement redevable d'une taxe sur la plus-value. Mais a-t-il prévu de vendre ?

Par **Pierrepauljean**, le **01/10/2022** à **21:16**

on peut effectivement utiliser les bases de données, mais l'état de la maison a aussi son importance: il faut évaluer l'état du bâti, l'état intérieur...

Par **MATKY**, le **01/10/2022** à **21:17**

Non il ne veut pas vendre .il la garde pour lui en maison principale.

Par **yapasdequoi**, le **01/10/2022** à **21:43**

Vous avez donc 2 démarches possibles et en parallèle :

1 - obtenir le paiement de ces indemnités, avec rattrapage depuis la date de l'ONC. Dès que le notaire aura déterminé le montant, voyez avec un Huissier pour un commandement de payer, y compris les arriérés.

(c'est sûr que logé gratuitement, l'ex n'est pas motivé pour vendre ...)

2 - sortir de l'indivision. Le notaire peut aussi vous conseiller pour une transaction amiable par laquelle l'ex rachète votre part. Et s'il refuse vous pouvez aller plus loin et obtenir une licitation judiciaire par le tribunal. C'est une vente aux enchères, à laquelle vous pouvez aussi participer.