



Problème dans la liquidation des biens après un divorce

Par **helovisiteur**, le **26/05/2009** à **13:23**

Bonjour,
Notre fille est maintenant divorcée.
Lors de l'ONC, son ex a obtenu l'occupation de la maison, puisqu'il s'y était installé avec sa maîtresse, mais à titre onéreux.
Depuis ce temps, il paye tout seul le crédit de la maison.
Notre fille, lors de la liquidation des biens, devra lui rembourser la moitié du crédit payé par l'ex pendant ces années.
Mais lui doit lui payer un loyer pour cette même période.
QUESTION:
Comment vont être calculés ces loyers ? Car jusqu'à présent l'ex n'a rien donné.
Je vous remercie de me lire et de me donner ce renseignement, car nous sommes dans le flou complet.
Bonne journée, et cordialement

Par **Upsilon**, le **26/05/2009** à **13:47**

Bonjour et bienvenue sur notre site.
Le calcul d'une indemnité d'occupation se fait sur la base de la valeur locative du bien: On prend une somme égale au loyer que l'on pourrait toucher si le bien avait été loué.
On opère généralement une réfaction de 20% pour précarité, et on multiplie le tout par le nombre de mois. Soit:
$$(Valeur\ locative\ mensuelle - 20\%) \times Nombre\ de\ mois\ d'occupation.$$

Voilà ! :)

Par **helovisiteur**, le **26/05/2009** à **16:18**

Bonjour et Merci Upsilon
J'ai bien lu votre réponse et vous remercie d'avoir pris le temps

de me lire.
En fait, si je calcule comme vous me le dites, le loyer supposé de la location - 20% serait inférieur à la moitié du crédit que ma fille devra rembourser à son ex.
En fait, elle est perdante !
Mais j'y pense: l'ex lui devrait un loyer entier ou bien la moitié ? Car même s'il a payé le crédit, et si ma fille lui rembourse la moitié de ce dit crédit, cela signifie qu'il aura été logé gratuitement pendant des années ! Je me trompe ?
Merci de combler mes carences en matière juridique, et je vous dis encore merci .
Cordialement à vous !

Par **Upsilon**, le **26/05/2009** à **17:04**

Rebonjour,
En fait, les comptes d'indivision sont un mystère juridique pour la plupart des personnes et sont bien souvent considérés comme injustes. Je ne vous répondrai donc qu'en droit, même si je vous rejoins sur la difficulté d'adhérer à ce genre de raisonnement....
Lorsque l'on liquide une indivision post communautaire (c'est le cas de votre fille), l'on établit des comptes d'indivision. Ces comptes sont l'exact contenu de tout ce qui:
1° A été dépensé par l'indivision pour un ex époux (créant une créance d'indivision au profit de celle-ci)
2° A été dépensé par un ex époux pour l'indivision (créant une dette d'indivision)
Dans votre cas:
1° On prend en compte le remboursement du crédit par Monsieur (puisqu'il rembourse avec des fonds propres un passif indivis)
2° On prend en compte l'occupation de Monsieur sur le bien indivis (puisqu'il profite seul du bien alors qu'il est indivis)
Le 1° est une dette de l'indivision au profit de Monsieur
Le 2° est une créance de l'indivision au détriment de Monsieur
Les deux se compensent, le reliquat représente une valeur que Monsieur viendra prendre en plus ou en moins sur l'immeuble.
Donc non, Monsieur n'aura pas été logé gratuitement: Il va devoir "payer" au jour du partage le loyer qu'il aurait du payer depuis ces années. En revanche, l'indivision devra rembourser à Monsieur les échéances qu'il a payé.

Par **helovisiteur**, le **26/05/2009** à **17:21**

Re- bonjour,
Je suis hermétique je vous l'avoue à ce côté juridique.
1) En clair, ma fille lui rembourse la moitié du crédit.
2) L'ex lui doit un loyer.
Vous me dites que les deux se compensent.
Dois- je alors comprendre que monsieur ne lui devra qu'un 1/2 loyer ?
Je persiste encore, excusez- moi ! S'il ne donne que la moitié d'un loyer, il aura bien été logé gratuitement pendant toutes ces années ?
Je vous ennuie avec mes questions, mais je suis nulle dans ce domaine, c'est pourquoi je viens vers vous.
exemple concret:
- le remboursement avoisine les 930 €
- ma fille lui remboursera $930 : 2 = 465 \text{ €} \times \text{nombre d'années}$
- le loyer supposé de la maison serait d'environ 1000 € - 20% soit 800 €
- l'ex lui donnerait combien de loyer ? $400 \text{ €} \times \text{nombre d'années}$?
Merci pour votre patience. Je sais que ce n'est pas facile pour vous de me faire comprendre, c'est la raison pour laquelle je vous donne les chiffres pré- cités.
Merci de tout coeur à vous.
C'est une mamie angoissée qui s'adresse à vous.
Bien cordialement

Par **Upsilon**, le **27/05/2009** à **09:41**

Rebonjour madame.
Je comprends totalement vos angoisses et je vais tout reprendre pour

que vous compreniez au mieux. Nous allons raisonner en deux étapes:

1ere étape: Constitution de la masse indivise: Ce qu'il faut bien intégrer, c'est que votre fille ne doit rien à son ex compagnon, elle est débitrice à l'égard de L'INDIVISION. De la même façon, monsieur ne doit rien à votre fille mais est débiteur de L'INDIVISION. Essayez de matérialiser l'indivision comme une personne à part entière: Monsieur a remboursé le crédit de quelqu'un d'autre (l'indivision), il est donc normal qu'il puisse lui en demander remboursement total (nous sommes dans la phase 1 de l'explication, ne prenez pas peur :)).

D'un autre côté, Monsieur a vécu dans le bien de quelqu'un d'autre (l'indivision) il est donc normal qu'il doive un loyer d'un montant total.

En prenant vos chiffres, cela fait:

Remboursement du prêt: $930\text{€} \times X\text{mois} = Y$, ou Y est une créance que Monsieur détient contre l'indivision (et non contre votre fille).

Indemnité d'occupation: $1.000\text{€} - 20\% = 800 \times X\text{mois} = Z$, ou Z est une dette que Monsieur devra à l'indivision (et non à votre fille).

On prend $Z - Y = X$. Si X est positif, cela signifie que la dette de Mr était supérieure à sa créance. Il faudra donc reporter X à l'actif de l'indivision comme étant le montant compensé de la dette de Monsieur à l'égard de l'indivision. Si X est négatif, cela signifie que la créance de Monsieur était supérieure à sa dette. Il faudra donc reporter X au passif de l'indivision comme étant le montant compensé de la créance de Monsieur contre l'indivision.

Nous avons donc une masse indivise composée:

Activement:

- 1° La Maison
- 2° X si $X > 0$

Passivement:

- 1° Le reliquat du crédit immobilier évalué au jour du partage
- 2° X si $X < 0$

On fait actif - passif = Actif net.

2eme étape: Partage de l'indivision

On prend l'actif net de l'indivision et on coupe en 2. On obtient deux sommes: W et V.

V = part de Madame dans l'indivision

W = Part de Monsieur dans l'indivision

Ensuite, si Monsieur est créancier de l'indivision, on ajoute X à sa part. Si Monsieur est débiteur, on lui retranche X de sa part.

Ce qu'il faut comprendre, c'est qu'au final, en "pratique", Madame devra à Monsieur 1/2 remboursements des échéances et Monsieur devra à Madame 1/2 loyers. Mais tout DOIT passer par les comptes d'indivision, puisqu'il n'existe pas juridiquement de dettes entre elle et lui, seulement entre les parties et l'indivision.

Je sais que cela fait beaucoup d'informations à digérer, et je reste à votre disposition pour des demandes d'informations supplémentaires.

Cordialement,

Upsilon.

Par helovisiteur, le 27/05/2009 à 10:48

Bonjour Upsilon,

Merci d'avoir répondu si vite.

Je ne comprends pas très bien.

En gros, si la différence entre la moitié du loyer et la moitié du crédit est positive, celle-ci revient à ma fille.

Si la différence entre le demi- loyer et la moitié du crédit est négative, c'est ma fille qui devra le montant de cette différence à son ex.

Dans mon langage primaire, est- ce que cela est exact?

Dans ce cas, c'est ma fille qui devra payer, car je ne pense pas que le loyer - 20% soit à son avantage.

D'autre part, dans son HLM, ma fille payait bien un loyer. C'est bien qu'elle est perdante, car ce loyer en HLM, c'est parti dans les "oubliettes", ça ne rentre pas dans les calculs du partage ,et avec deux enfants à charge, cela lui ferait bien des frais. Et lui vivait gratuitement dans la maison !

De plus, elle devra payer à son ex la moitié des impôts fonciers, la moitié des charges de copropriété, cela fait beaucoup ! Et comme l'ex est très attaché à l'argent, il ne lui fera aucun cadeau.

Cela d'autant plus que mes petits- enfans sont passés dernièrement en audition devant le JAF qui leur a accordé le droit de ne voir leur père qu'à leur demande . Leur père les ayant mis à la porte pour s'y installer avec sa maîtresse, ils se sont retrouvés à la rue avec notre fille,d'une minute à l'autre .

Je vous passe les détails, mais je peux vous les donner, ce qui expliquerait mon animosité envers ce genre d'individu. J'ai bien peur que malgré le mal qu'il leur a fait, il se trouve gagnant

financièrement .rn
Vous me direz s'il vous plaît si j'ai bien compris votre démonstration, pour laquelle je vous remercie.
Bonne journée à vous, Upsilon, et un grand merci pour toutes vos informations qu'il va falloir que je comprenne parfaitement.
Bien cordialement et à bientôt, et encore merci pour votre attention.

Par **Upsilon**, le **27/05/2009** à **12:11**

Pour faire TRES simple:
Monsieur est créancier de l'indivision du chef des échéances remboursées seul.
Monsieur est débiteur de l'indivision du chef de l'indemnité d'occupation.
Puisqu'il est à la fois créancier et débiteur, on opère une compensation entre les deux.
Si le total des échéances > Indemnité, alors Monsieur sera créancier de l'indivision à hauteur de la différence.
Si le total des échéances Indemnité, alors Monsieur sera débiteur de l'indivision à hauteur de la différence.
Il faut vous ôter de la tête que Monsieur a profité gratuitement du bien. Ce n'est pas du tout le cas. Si tel avait été le cas, l'indivision aurait été débitrice à son égard de la TOTALITE des échéances. La, ce n'est pas le cas puisque ce montant sera diminué par les loyers qu'il n'a pas versé.

Par **helovisiteur**, le **27/05/2009** à **15:08**

Bonjour Upsilon,
Il vous a fallu beaucoup de courage et de ténacité pour me faire comprendre tous ces méandres juridiques, et je vous en suis très reconnaissante .
Je pense que j'ai enfin compris l'essentiel.
J'admire votre patience à mon égard qui suis nulle dans le domaine juridique.
Je vous remercie infiniment pour toutes les informations que vous m'avez données avec tellement de précisions !
Upsilon, je vous remercie mille fois, et je souhaite longue vie à ce forum .
Cordialement, et bonne fin de journée.
PS : Quoi qu'il en soit, je vous tiendrai au courant de ce qui se passera, et si je rencontrais d'autres problèmes, je viendrai vous retrouver sur ce site avec plaisir.

Par **Upsilon**, le **28/05/2009** à **14:53**

Je vous en prie, c'est avec plaisir que les modérateurs passent du temps à répondre et expliquer le droit dans leur domaine de compétence.
bonne chance pour la suite,
Upsilon.

Par **valinco20**, le **17/12/2009** à **20:17**

Bonjour, ce sujet date de quelques mois, mais j'aimerais savoir s'il existe un texte sur lequel s'appuyer pour faire valoir cet abattement de 20 % sur la valeur locative.
Merci de votre réponse.

Par **Yami67**, le **26/01/2013** à **12:15**

Bonjour,
J'ai achetée une maison pendant le mariage .
Mon ex mari n'a jamais participé au paiement du crédit;
C'est moi seule qui a payée le crédit pendant qu'il vivait dans le domicile conjugal.
J'ai toutes les preuves a l'appui que c'est moi qui payée .
Il me reste encore 10 ans de crédit a payer .
Le Juge m'a dit qu'on devait partager notre bien , Comme il n'a jamais rien payé comment faire pour le débouter de ses droits

Par **amajuris**, le **26/01/2013** à **18:11**

bjr,
je suppose que vous êtes mariés sous le régime légal de la communauté.dans ce régime les gains et salaires sont communs donc peu importe qui paie puisqu'il s'agit de l'argent appartenant à la communauté et que votre maison appartient à la communauté.
cdt

Par **CELINE 4195**, le **02/02/2013** à **22:51**

bonjour
Mon fils est en instance de divorce depuis 3 ans sa femme a quitté le domicile conjugal pour partir avec son patron, mon fils a donc la maison comme domicile à titre gratuit et sa femme loge chez son amant.
Comme j'ai été sans logement il y a un an, mon fils m'a proposée de venir vivre avec lui, je paie les charges et partage les frais, mon ex belle-fille m'agresse verbalement et m'insulte parce que je vis avec mon fils, elle a déjà éloigné ma petite fille âgée de 18 ans de son père et de moi-même, que puis-je faire pour faire cesser ces agressions qui sont toujours faites dans la rue , je suis âgée et ces incessantes agressions me rendent malades, j'ai voulu porter plainte mais on n'a pas voulu enregistrer ma plainte car elle ne m'avait pas agressée physiquement, faut-il en arriver là pour être entendue?
Pouvez-vous me donner un conseil ?
Je vous remercie de votre réponse