



Mise en vente d'une maison et baisse du prix

Par **thomas**, le **19/08/2011** à **10:28**

Bonjour,

Cela va faire un an que ma maison est en vente. Pour cause de divorce.

A ce jour je paie seul les mensualités car ma future ex épouse ne travaille pas et le juge a tranché pour que je paie tout et elle rien vu qu'elle n'a pas de revenus. Donc en + d'une pension alimentaire pour les enfants + la pension de secours pour elle, je débourse la totalité des mensualités de la maison.

Ma question est la suivante : jusqu'à quelle point peut t'elle m'empêcher de vendre la maison et surtout de baisser le prix si j'obtiens des propositions d'acheteurs ???

Je vis actuellement avec quasiment plus rien.

merci de votre aide.

Par **mimi493**, le **19/08/2011** à **10:30**

Elle peut refuser la vente quel que soit le prix. Une fois le divorce prononcé, que vous serez en indivision, si elle refuse la vente, vous devrez l'assigner en justice pour que la maison soit vendue aux enchères

Par **chris_idv**, le **19/08/2011** à **11:52**

Bonjour,

Si vous posez cette question cela signifie que l'emprunt immobilier souscrit pour l'acquisition est à vos deux noms (M & Mme) et que le titre de propriété de la maison est également à vos deux noms.

Etes vous en mesure d'avoir une conversation sereine et constructive avec votre future ex-épouse ?

Si la réponse est oui alors présentez lui sincèrement, et en toute transparence, la situation: vous ne pouvez plus financièrement faire face et la vente de la maison est inéluctable à plus ou moins long terme, donc dans votre intérêt commun et surtout celui de vos enfants il est préférable de procéder à la vente dans les moins mauvaises conditions possibles.

Attention: pour que votre proposition ait une modeste chance de succès elle doit être vraiment honnête. Si vous essayez de dissimuler quoique ce soit à votre épouse et qu'elle s'en rend compte vous pouvez être assuré qu'elle vous rendra la vie impossible et les options pour atteindre cet objectif sont sans limite. Vous êtes prévenu !

Si la réponse est non alors vous pouvez saisir le juge aux affaires familiales qui est à l'origine de la décision mettant toutes les dépenses à votre charge et lui expliquer que vous ne pouvez plus faire face. N'espérez toutefois pas grand chose de cette option en l'état actuel de vos finances puisque vous êtes visiblement le seul à disposer de revenus pour faire face aux dépenses du ménage et à l'éducation des enfants.

Pour votre épouse la situation actuelle est, financièrement parlant, à son avantage:

- o elle bénéficie de la maison
- o elle bénéficie pour l'éducation des enfants d'une pension alimentaire
- o elle bénéficie pour elle d'une pension de secours qui lui permet de ne pas se retrouver démunie

En plus votre épouse dispose d'une marge de manoeuvre puisque c'est elle qui, selon son bon vouloir, peut:

- o accepter la vente de la maison ... ou pas
- o déménager vers un autre logement ... ou pas
- o trouver une source de revenus en travaillant ... ou pas
- etc...

Si elle n'est pas dans de bonnes dispositions pour étudier votre proposition qui, je le répète, doit absolument être honnête pour avoir une petite chance d'être acceptée, alors stratégiquement parlant vous n'avez pas d'autre choix que de lui supprimer toute les options dont elle dispose actuellement.

Une alternative radicale, serait de débloquer la situation en supprimant vos sources de revenus actuelles: si vous êtes salarié vous démissionnez et vous ne serez pas indemnisé par Pôle Emploi.

En l'absence de revenus votre demande de révision de la décision du juge aux affaires familiales devra obligatoirement être revue ... et votre épouse n'aura plus le choix: la maison

sera vendue (quitte à être saisie par vos créanciers et vendue à perte, puis les occupants expulsés) pour payez les dettes du ménage, et l'éducation des enfants.

A partir de là si ni votre épouse, ni vous même, ne disposez d'un logement et de revenus suffisants pour faire face à l'éducation de vos enfants ce sera le placement dans une famille d'accueil pour vos enfants et la vie de SDF pour les parents...

Le choix pour votre épouse devient alors plus basique:

o soit elle accepte dès maintenant la vente de la maison, qui est la moins mauvaise solution pour tous

o soit elle refuse et vous vous retrouvez tous dans la misère (si elle fait le choix d'être entêtée alors qu'elle s'apprête à en payer le prix fort)

Comme vous indiquez que vous n'avez quasiment plus rien vous n'avez pas grand chose à perdre ... mais elle oui, et son obstination risquerait d'affecter pour toujours vos enfants.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **19/08/2011 à 12:03**

où en est le divorce ?
Qui vit dans la maison ?

Par **thomas**, le **19/08/2011 à 15:55**

Merci de ces réponses. Le divorce sera effectif dans un an environ puisqu'elle a tout refusé. Pour l'instant je'occupe la maison uniquement lorsque j'ai mes enfants. Le reste du temps j'habite chez des amis, un mois chez l'un, 15 jours chez l'autre etc ...
Nous avons quitté la maison car de toutes façons elle s'est barré avec tout le mobilier, jusqu'à l'antenne de télé ...

"Conversation sereine et constructive" non impossible !!!

"elle bénéficie de la maison" : elle a pris un appatement et le paie grâce aux aides de la CAF et autres ...

"elle bénéficie pour l'éducation des enfants d'une pension alimentaire" et "elle bénéficie pour elle d'une pension de secours qui lui permet de ne pas se retrouver démunie" cela équivaut à un tiers de mon salaire.

"trouver une source de revenus en travaillant ... ou pas" : ou pas oui je confirme elle s'en fout royalement. Elle veut me faire payer le fait d'avoir demander le divorce.

Cependant je ne peux pas plaquer mon boulot pour décanter la situation car franchement je vois pas ce à quoi ça m'avancerais ... et cela fait peur, j'ai aucune garantie et pas de toit fixe. SDF non merci c'est déjà assez gênant de quemander un lit chez les amis.

Après ça je mets un tiers de mon salaire dans le remboursement mensuel de la maison. Et le dernier tiers je le partage entre les assurances diverses, les charges de la maison, l'essence pour aller au boulot et quelques courses en dédommagement de mon installation chez les amis.

Donc aujourd'hui j'espère vite faire pencher la balance !!!

Par **mimi493**, le **19/08/2011 à 18:23**

[citation]Le divorce sera effectif dans un an environ puisqu'elle a tout refusé. [/citation] et selon quel effet ? Le divorce est effectif quand il y a eu le jugement de divorce, qui n'est jamais automatique.

[citation]Pour l'instant je'occupe la maison uniquement lorsque j'ai mes enfants. [/citation] donc vous en êtes le seul occupant. Vous devez alors une indemnité d'occupation équivalent à un loyer à l'indivision sauf si le jugement en cours vous donne la jouissance gracieuse du bien.

Vous payez sa part des échéances du prêt mais vous lui devez la moitié de l'indemnité nette d'occupation (une fois déduit les charges de l'indivision, donc). Faites les calculs, mais le plus souvent ça se compense, ce qui explique pourquoi le juge vous a donné la charge de rembourser le prêt jusqu'au divorce. Faites les calculs.

[citation]Et le dernier tiers je le partage entre les assurances diverses, les charges de la maison, l'essence pour aller au boulot et quelques courses en dédommagement de mon installation chez les amis. [/citation] puisque de toute façon, vous payez la maison, pourquoi vous mettre des frais en plus en allant vivre ailleurs ??

Par **chris_idv**, le **22/08/2011 à 13:18**

Bonjour,

Vous indiquez que votre situation financière est précaire et que vous n'utiliser la maison que pour accueillir épisodiquement vos enfants.

Vous ne pouvez pas seul vendre la maison si elle est également au nom de votre épouse par contre vous pouvez louer cette maison ce qui vous permettra de percevoir des loyers.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **22/08/2011 à 14:06**

[citation]Vous ne pouvez pas seul vendre la maison si elle est également au nom de votre épouse par contre vous pouvez louer cette maison ce qui vous permettra de percevoir des loyers. [/citation]

- 1) donc la moitié après déduction des charges de l'indivision devra être versé à l'épouse
- 2) comme il n'a pas les 2/3, il ne peut louer sans l'accord de l'autre co-indivisaire.

Par **chris_idv**, le **22/08/2011** à **17:48**

Bonjour,

1) donc la moitié après déduction des charges de l'indivision devra être versé à l'épouse

Pas d'accord: si le montant du loyer est affecté au remboursement d'un prêt souscrit en commun (au nom de M & Mme).

Les sommes remboursées avec le montant des loyers seront réputées versées par M et Mme et aucun reversement n'est exigible par Mme.

2) comme il n'a pas les 2/3, il ne peut louer sans l'accord de l'autre co-indivisaire.

... une fois les locataires en place et le montant des loyers affectés au remboursement de l'emprunt souscrit en commun.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **22/08/2011** à **17:59**

[citation]Pas d'accord: si le montant du loyer est affecté au remboursement d'un prêt souscrit en commun (au nom de M & Mme).

Les sommes remboursées avec le montant des loyers seront réputées versées par M et Mme et aucun reversement n'est exigible par Mme. [/citation] sauf qu'il a un jugement lui imputant, seul, le remboursement du prêt

[citation]... une fois les locataires en place et le montant des loyers affectés au remboursement de l'emprunt souscrit en commun. [/citation] ça ne change pas le fait qu'il ne peut décider de mettre en location sans l'accord de l'autre.