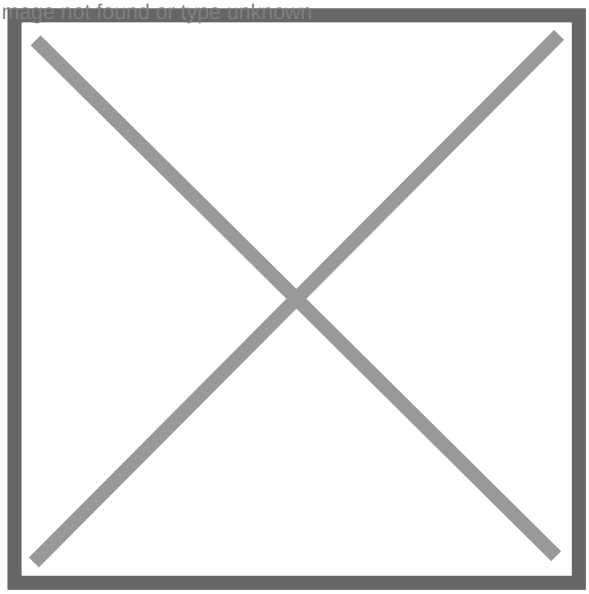
Image not found or type unknown



Indemnité d'occupation et rachat du prêt

Par **duchesseval**, le **08/04/2009** à **19:01**

Bonjour,

J'ai acheté avec mon compagnon (machin) une maison d'habitation. Nous avons donc fait un emprunt en commun où nous remboursons chacun, donc 50% du prêt. Or aujourd'hui, depuis pas loin d'un an, je ne vis plus avec machin. Pour info nous n'étions ni marié, ni pacsé ni quoi que ce soit... J'habite donc un logement en location, mais je continue à rembourser le fameux prêt. Machin s'est proposé d'acheter la maison commune. Mais il fait volontairement traîner les choses, de part son notaire et le mien (mon notaire), ne s'entendent pas. Puis je demander une indemnité d'occupation et surtout quelles sont les procédures pour pouvoir enfin me débarasser de ce prêt, etenfin pouvoir espérer construire MA MAISON.
Dans l'attente de vos conseils et vous remerciant par avance, recevez mes salutations les meilleures.

Duchesseval

Par **ravenhs**, le **08/04/2009** à **19:21**

Bonjour,

Si vous avez acquis ce bien ensemble sans être marié, ce bien est indivis. Par conséquent, si machin occupe seul le bien indivis, vous pouvez parfaitement demander une indemnité d'occupation (si vous êtes à 50/50 pour le financement du bien, en général elle est d'un peu moins que la moitié de la valeur locative du bien).

Pour vous débarasser du prêt, la seule solution c'est de le rembourser. Dès lors, la véritable question c'est comment vendre la maison pour obtenir l'argent qui servira à rembourser le prêt.

Vous avez plusieurs options. La première est celle que vous avez entrepris, c'est à dire laisser machin racheter la maison, et avec votre part rembourser votre emprunt.
Attention, soyez vigilante, s'il s'agit d'un emprunt en commun, remboursez votre part ne suffira pas et la banque pourra toujours vous demander de payer l'intégralité du prêt (puisque dans ce cas vous serez coemprunteur). La banque ne se contentera pas de demander la moitié. Dans ce cas, il faudrait que le crédit soit entièrement soldé et que machin contracte un nouveau crédit seul (ce qui lui permettra de vous donner votre part et de solder le reste du crédit commun).

La seconde option, si vous sentez que machin essaie juste de gagner du temps et qu'en définitive il n'achètera pas ou qu'il veut acheter à un prix inférieur au marché par exemple, est de mettre en vente votre bien.

Si machin s'y oppose vous pouvez lancer une procédure en justice pour contraindre machin à mettre en vente la maison.

Bon courage

Par **duchesseval**, le **08/04/2009** à **20:54**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse très rapide, mais puis je me pemettre de vous demander quelles sont les procédures à suivre afin d'avoir les indemnités d'occupation, et en même temps les démarches à suivre pour me débarasser de ce prêt, puisque machin fera tout pour faire trainer les choses.

Merci une nouvelle fois.

Duchesseval

Par **ravenhs**, le **08/04/2009** à **23:03**

Bonsoir,

[s]Pour l'indemnité d'occupation :[/s]

(dans le cas où machin occupe seul la maison)
Soit vous vous mettez d'accord entre vous, il vous verse une certaine somme par mois

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

correspondant à la moitié de la valeur locative du bien.

Si c'est le cas, pour les modalités vous avez le choix : soit il vous la paye par mois comme un loyer, soit il vous verse le tout lors des comptes que vous ferez devant notaire au moment de la vente.

S'il ne veut pas payer d'indemnité d'occupation, vous n'aurez d'autre choix que d'engager une procédure judiciaire à son encontre.
Dans votre cas, il faudra saisir le président du Tribunal de grande instance (TGI) pour qu'il fixe le montant de l'indemnité. Devant le TGI l'avocat est obligatoire, il vous faudra donc contacté un avocat pour engager les démarches.

[s]Pour le prêt :[/s]

Pour vous débarasser du prêt, il faut vendre le bien et, avec le prix de vente, rembourser en totalité le prêt. Après peu importe qui achète le bien (ça peut être machin ou un autre).

Si vous voulez passer outre le refus de machin de vendre la maison, il faudra intenter une action devant le TGI pour obtenir l'autorisation de mettre le bien en vente. Comme précedemment, devant le TGI, l'avocat est obligatoire.

Bon courage.

Par **Mathieu79**, le **09/04/2009** à **22:22**

Bonjour,

Pour ma part mon ex en a fait la démarche, et sur mon dossier donner par le tribunal , la présence de l'avocat n'été pas obligatoire .

Etape du tribunal:

1) Expertisé la maison
2) fixer un prix de vente
3) fixer le loyer
4) fixer la somme d'indemnisation de loyer pour avoir vécu dans cette maison en usant du bien individuellement.
5) fixer la somme éventuelle du préjudice de l'occupation du bien.

Je sais pas si je suis un cas isolé ;) mais pour moi c'est comme ça.

Et donc , comme je l'ai mis sur un autre message, je n'irai pas avec un avocat car j'ai trop d'endettement , et j'ai pas un salaire assez modeste pour avoir un avocat gratuit.

Cordialement,

Mathieu

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés