Indivision et bail

Par **bonhomme16**, le **07/08/2004** à **23:05**

bonjour à tous!!!
j'espère que vous passez de bonnes vacances... c'est tout de même dommage de devoir quand même se torturer les méninges pour du droit à cette période, mais bon, quand faut aider, faut aider!
bon, voilà mon problème: ma belle-mère est divorcée depuis 10 ans, mais elle et son ex-mari sont restés tous deux propriétaires de leur maison à Paris, que ma belle-mère a laissé à son ex car étant depuis 10 ans paraplégique, elle ne peut plus y vivre; pendant ces 10 ans donc, son ex y a vécu en lui payant chaque mois un loyer équivalant à la moitié d'un loyer normal pour cette maison, et tout cela apparemment sans aucun écrit. Le problème est qu'aujourd'hui elle désire lui revendre sa partie de la maison, mais son ex entend déduire du prix exigé le montant de tous les loyers perçus par elle jusqu'à présent (ce qui réduit considérablement le prix): la question est de savoir si il peut faire ça ou pas?
Je penserais plutôt que ce n'est pas possible, puisque ma belle-mère me soutient mordicus qu'il n'a jamais été question dans leur arrangement que les loyers versés seraient une avance sur le prix de rachat de la maison;je suppose donc que ces loyers constituaient le prix de la jouissance de la maison, et donc qu'on ne peut pas les déduire, non? par contre, elle m'a dit qu'il avait payé tous les impôts, locaux et fonciers: je pense donc que la moitié des impôts fonciers payés en 10 ans doit être soustraite du prix, ces impôts étant payés par les propriétaires, mais pas la moitié des impôts locaux, ceux-ci étant payés par les locataires.
voilà voilà; je dois avouer que le droit des contrats n'a pas été beaucoup approfondi cette année chez moi, et surtout que c'est loin d'être ma matière préférée ;) wink: alors please help!
encore bonnes vacances à tous! :)) Image not found or type unknown

Par **Yann**, le **07/08/2004** à **23:37**

Alors là justement le problème c'est qu'il n'y avait pas de contrat!

Selon moi ta belle mère a eut tort de ne pas payer les impôts dans la mesure où elle était bien co-propriétaire.

En revanche pour ce qui est du loyer tu as parfaitement raison c'est le prix de la jouissance du bien, donc de ce côté on ne peut considérer que c'était une avance sur une vente future.

Juste une question as tu regardé le jugement de divorce? Il est possible qu'il s'y trouve quelque chose au sujet de la propriété de la maison.

Par **bonhomme16**, le **08/08/2004** à **07:06**

ben justement j'ai passé ma soirée hier à chercher ces papiers, mais impossible de remettre la main dessus!!!
pour ce qui est des impôts fonciers c'est son ex-mari qui lui avait dit de ne pas s'inquiéter, qu'il pouvait les payer... mais vu la tournure des choses ma belle-mère va lui proposer de soustraire du prix la moitié des impôts fonciers qu'il a payé en 10 ans... ce qui est bête c'est que ça risque d'être plus élevé que le cumul des loyers en 10 ans!!!! :))

bon ben je suis rassurée je n'ai pas dit que des bêtises à ma belle-mère! Image not found or type unknown merci beaucoup! en tout cas ça fait plaisir de voir que vous restez fidèles au poste même en vacances!

Par **Yann**, le **08/08/2004** à **09:00**

[quote="bonhomme16":2ty7laob] en tout cas ça fait plaisir de voir que vous restez fidèles au poste même en vacances![/quote:2ty7laob]

:lol:

Et oui! Modérateur c'est plus qu'un hobbi, c'est un sacerdoce Image not found or type unknown

Par **germier**, le **09/08/2004** à **15:35**

Il s'agit d'un problème de liquidation de régime matrimonial.
donc la première question à se poser est celle du régime matrimonial en vigueur : lequel ?

autre question : l'acquisition de cette maison a t elle été faite pour partie, avec des fonds propres de l'un ou l'autre ?

autre question: à qui le jugement de divorce a t il attribué la jouissance de la maison que je suppose avoir été le domicile conjugal ?

Par **germier**, le **09/08/2004** à **15:47**

petite question :
le titre de la question est coproriété et bail.
mais en lisant il semble qu'il ne s'agisse pas de copropriété mais d'indivision
ce n'est nullement une critique mais le bon mot à la bonne place pour les juristes

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **bonhomme16**, le **09/08/2004** à **22:00**

trop de questions!!! oh la la je pensais pas que c'était si compliqué!!!
bon alors ils étaient mariés sous le régime de la communauté de biens (je viens seulement :?

d'avoir ma licence alors j'ai rien vu la dessus et en plus je suis plus droit public moi... Image not found or type unk

), donc en effet je me suis trompée de terme, c'était une indivision... honte sur moi!!!
ensuite je n'arrive plus à remettre la main sur les papiers de divorce, alors je ne peux pas préciser à qui a été attribuée la jouissance de la maison... ce que je sais par contre, c'est que le crédit pour acheter la maison a été soldé "grâce" à l'accident de ma belle-mère qui l'a rendue paraplégique, avec ses indemnités; mais je ne sais pas si c'est important vu qu'ils étaient sous la communauté de biens?
voilà voilà, je crois que j'ai rien oublié sinon je reposterai un message. :))

encore merci pour votre aide! Image not found or type unknown

Par **germier**, le **10/08/2004** à **17:01**

Pour information tu peux avoir copie du jugement en t''adressant au Greffe du Tribunal qui a prononcé le jugement.Si tu ne connais pas le Tribunal,tu regardes le livret de famille sur lequel en principe est portée la mention du jugement de divorce(date et lieu de la juridiction) si le livret n'est pas à jour tu demandes [b:361069rk]l'acte de naissance avec mentions marginales[/b:361069rk] de belle mamam.
comme c'est personnel c'est elle qui fait la lettre et qui signe et 'tu joins une enveloppe timbrée portant nom et adresse de belle maman
pas de souci l'état civil n'a pas sa signature
la mention marginale t'indique la date du jugement et le Tribunal qui a prononcé le divorce, et comme ci avant belle maman demande du copie du jugement du.... ayant pronocé le divorce entre elle et son mari(pour faire bien tu indiques l'état civil des deux)

la suite un peu plus tard

Par **bonhomme16**, le **11/08/2004** à **07:20**

:))

je sais tout ça!!!! lol je suis pas si ignare!!! Image not found or type unknown en fait c'est juste un problème de

rangement, je soupçonne une personne de l'entourage de ma belle-mère de ne pas savoir remettre les choses à leur place...
mais ma belle-mère a appelé son notaire et il lui a confirmé ce que je pensais et ce que vous avez dit donc je crois que ça va s'arranger; maintenant il est hors de question pour elle de

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

traîner son ex-mari devant la justice, donc elle tente de le raisonner, mais maintenant en plus elle a des arguments solides!
donc merci beaucoup à tous; je vous demanderai sûrement conseil quand même si je retrouve les papiers du divorce et qu'il y a un hic, mais j'espère que ce ne sera pas le cas!
encore merci et bonnes vacances!

Par **germier**, le **11/08/2004** à **16:53**

et bien ,je crois que beau papa vient de marquer un point

Par **bonhomme16**, le **12/08/2004** à **07:51**

ça y est les papiers du divorce ont été retrouvés !!! (dans un dossier concernant des factures d'achat pour des produits congelés mais à part ça on est ordonnés chez ma belle-maman! :))

Image not found or type unknown)

bon, le jugement attribuait la jouissance de la maison à son ex-mari en contrepartie d'un loyer équivalant à la moitié de la valeur locative de la maison; et je suis tombée sur un passage écrit en bon jargon juridique bien difficile à comprendre clairement qui disait que la maison devait constituer une indivision qui ne devait pas durer plus de 2 ans: enfin je crois que c'est ça, mais je pense que ça n'a pas d'importance ici non? j'ai fait un peu de droit privé des biens :oops:

mais j'ai vraiment pas aimé ça alors ce que j'en ai retenu... Image not found or type unknown :))

bon ben voilà; au prochain épisode! Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **12/08/2004** à **22:08**

J'ai édité le titre du topic pour le rendre plus compréhensible

Sinon effectivement le loyer est la contrepartie de la jouissance du bien et en aucun cas une avance sur le prix d'acquisition éventuelle par le coindivisaire.

Par contre le coup des impots c'est vachement dangereux, heureusement que beau papa était de mauvais foi, sinon avec l'usucapion abrégée de 10 à 20 ans il aurait pu se retrouver propriétaire sans rien payer…
Enfin heureusement en l'espèce la prescription était de 30 ans (mauvais foi du possesseur du bien....)

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés