

## Indivision

Par **Ivan**, le **01/12/2004** à **14:39**

Bonjour,

j'ai acheté, il y a un peu plus de 1 an, un appartement en indivision avec ma copine. On vient de se séparer et je voulais savoir si il n'y avait pas, mis à part une action en justice, d'autres recours .... sachant que celle-ci ne veut pas d'arrangement à l'amiable.

Si je suis obligé d'intenter une action en justice,  
Combien de temps celle-ci peut durer ??? en temps normal ... au plus ...

Merci de répondre à cette question.

Mon ex habite toujours l'appartement et je suis hébergé pour le moment chez des amis car je n'ai pas la possibilité de prendre un nouvel appartement.

Dernière question ... si je ne paie plus ma part  
qu'est ce que je risque au niveau judiciaire ...  
sachant que mon ex peut très bien prendre la totalité des mensualités à sa charge.

Merci par avance.

Par **claudio**, le **01/12/2004** à **19:32**

bonjour,

Sans être spécialiste en droit des biens et gestion patrimoniale, certains principes demeurent. De mémoire, on les trouve aux articles 815 et suivants du code civil.

La personne qui bénéficie seule de la jouissance d'un bien indivis est redevable d'une indemnité à l'autre. A cet égard, tu devrais peut être envoyer une lettre à l'autre indivisaire, en la prévenant de cet aspect. Il te des chances qu'elle n'en tienne pas compte, mais si elle conteste pas le contenu de cette lettre (et il n'y aurait à vrai dire pas de raison objective pour qu'elle le fasse), tu pourras t'en servir après pour chiffrer ton indemnisation.

Avec cette indemnisation potentielle, je pense que tu peux t'arrêter de payer ta part. Au pire, l'indemnité précédente viendra se compenser en grande partie avec les sous que tu te serais abstenu de payer.

Voilà rapidement pour le premier point.

Pour le reste et l'obtention de la sortie de l'indivision sans règlement amiable envisageable, mieux vaut agir en justice. Quitte à abandonner en cours de route, ça peut parfois faire ouvrir les yeux et aboutir à une solution amiable.

A ta dispo pour plus d'infos sur la procédure etc.

Par **Olivier**, le **01/12/2004** à **20:45**

A noter que sur l'indivision tu trouveras une fiche globale qui résume l'ensemble de son régime juridique et qui apportera certainement une réponse à ta question. Dans le cas contraire, n'hésite pas à le préciser, je m'intéresserai de près à ton cas (en tant que futur notaire ça m'intéresse...)

Par **Ivan**, le **01/12/2004** à **23:03**

Merci pour ces renseignements.

J'aurai besoin d'informations concernant l'indemnité d'occupation.

Sur quel base doit on la fixer ??? Comment la calculer ???

Qui impose le paiement de cette indemnité ??? Faut-il passer devant un tribunal ??

Que se passe t'il si mon ex refuse de payer cette indemnité ?? Quels sont mes recours ???

Le non paiement d'un partie de ma part des échéances peut elle être considéré comme une récupération de cette indemnité ???

Encore merci.

Par **Olivier**, le **01/12/2004** à **23:15**

A mon avis concernant l'indemnité d'occupation, elle est fixée par rapport à la valeur locative du bien. En gros l'indivisaire qui va profiter seul du bien devra acquitter une indemnité calculée en fonction de la valeur du loyer de l'immeuble occupé (enfin c'est mon avis, le plus simple serait de consulter un notaire)

Le paiement de l'indemnité peut être prévu dans la convention d'indivision si elle existe ou encore dans un acte sous seing privé (un contrat de location du bien en quelque sorte... qu'il est à mon sens dans une telle situation préférable de faire enregistrer afin d'éviter des litiges sur la date de sa conclusion...). Le recours au Tribunal devra avoir lieu en cas de refus par l'indivisaire occupant de faire face à ses obligations légales. Je te rappelle également que tout indivisaire peut à tout moment demander le partage, et tu pourras ainsi, sur le fondement de l'article 815, comme le précisait Claude, demander à ce que le bien soit vendu afin de partager sa valeur (sachant qu'il est possible aux autres indivisaires d'éviter le partage en rachetant ta part...)

Donc si ton ex refuse de payer, il te reste soit à demander au Tribunal de Grande Instance (compétent en matière immobilière) la fixation de l'indemnité due (et éventuellement la condamnation au paiement sous astreinte, ça aide en général les débiteurs récalcitrants). Pour

ce qui est du non paiement de tes échéances, je ne pense pas qu'on puisse considérer ça comme une récupération de l'indemnité, dans la mesure où en l'espèce la compensation ne peut pas jouer puisque vous n'êtes pas réciproquement débiteurs l'un de l'autre, puisque je pense que les échéances sont dues à ta banque.

Voilà, mais essaye déjà de régler la solution pacifiquement, un procès coûte cher et dure longtemps.... N'hésite pas à consulter un notaire ou un avocat pour en savoir plus, les notaires sont généralement de bon conseil....). N'hésite pas non plus à me demander des précisions si des points te semblent obscurs !

Par **Ahmed**, le **01/12/2004** à **23:44**

Un mauvais accord est mieux qu'un bon procès ! Mais hélas, parfois il est nécessaire. uniquement pour ajouter quelques éléments de réponses : en effet même si rien dans les faits n'indique tes rapports avec ton "amie", en matière de biens communs la jurisprudence retient parfois d'une part la société de fait et l'enrichissement sans cause d'autre part.

Donc, si des dépenses importantes ou un travail ont été effectués, ils peuvent intervenir dans la répartition.

Par **germier**, le **02/12/2004** à **09:32**

Si la copine ne veut pas d'un arrangement amiable, va devant le TGI mais je te conseille de lui faire une LR AR contenant tes offres et une date butoir

quant à la durée du procès, cela dépend de l'encombrement du Tribunal, de la diligence avec laquelle tu ouvres ton porte-billet, de ta demande

Par **claud**, le **02/12/2004** à **20:59**

de la manière dont on ouvre le porte billet? bravo pour ce lieu commun ridicule.