



## Crédit et indivision

-----  
Par Cess

Bonjour,

Je suis en union libre depuis 20 ans, avec mon concubin nous avons acheté notre propriété principale en indivision. 55% pour lui, 45% pour moi. Le crédit a été fait à nos deux noms sur compte commun sur lequel lui seul y met son salaire. Je devais lui faire un virement mais je suis la seule à payer les frais de gestion de vie de famille, nous avons deux enfants (alimentation, frais de garde, cantine e, médecin, vêtements, vacances...). Nous avons deux comptes, il a procuration sur le mien, pour faciliter les paiements du quotidien. Il a été convenu oralement que l'on s'organise ainsi. En cas de séparation, est ce que je perds mes parts de la maison? Est ce que les frais d'embellissement et des dépenses du quotidien de vie de famille sont pris en compte (mensuellement je paye autant de charge que lui) Si l'on se pacs, est ce que la signature pour la maison peut entrer dedans. Est ce que un écrit peut être fait auprès d'un notaire qui pourrait me protéger de la situation?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle que soit le financement, ce sont les droits indiqués sur l'acte de vente qui priment. Vous êtes propriétaire de 45% et rien ne peut changer cela sauf un nouvel acte notarié ou bien une saisie bancaire. En cas de séparation, vous ne perdez pas votre part de la maison.

A ce jour vos revenus et dépenses sont mélangés sur plusieurs comptes communs ou partagés. Rien ne permet de tracer qui paye vraiment quoi. En cas de séparation, méfiez vous, rien n'empêche le plus rapide de vider les comptes. Ce qui vous semble pratique aujourd'hui peut virer au cauchemar... Mais c'est vous qui voyez.

En cas de séparation, vous aurez du mal à faire valoir qui a payé quoi exactement, mais personne ne fera les comptes pour vous. C'est soit un accord à l'amiable, soit au tribunal. Et le juge s'appuiera sur des preuves tangibles uniquement. Le contenu d'un compte commun est réputé appartenir 50/50 sauf s'il est démontré qu'un seul y a versé ses revenus.

Concernant le compte joint : les sommes y sont considérées 50/50. Et pour le crédit vous êtes sans doute solidaires = la banque peut exiger le paiement complet de l'un ou de l'autre et vos conventions entre vous ne la concernent pas.

Il faudrait savoir ce que vous voulez : pourquivre cette relation et consolider votre situation. Dans ce cas un PACS ou mieux un mariage avec apport de ce bien à la communauté sera la meilleure solution. Surtout si vous avez ou envisagez des enfants.

Si par contre vous envisagez une séparation dans un avenir proche, il serait raisonnable de mieux vous y préparer et de gérer vos comptes de manière un peu plus traçable et cloisonnée.

Vous pouvez consulter un notaire, seule ou à deux, ses conseils sont gratuits.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

C'est moyen comme organisation, car vous assumez des charges non remboursables, alors que le remboursement du crédit est une charge de l'indivision potentiellement remboursable au prorata des parts.

Bref, vous payez des trucs qui par nature ne peuvent vous donner droit à aucune indemnisation. Et lui assume une charge qui pourra peut-être vous obliger à le rembourser au prorata des parts. Ce sera à l'appréciation du juge d'estimer si le remboursement du prêt était la contribution de Monsieur aux charges du ménage ou s'il a assumé seul le financement du bien immobilier qui aurait dû être réparti entre les deux. Comme il est le seul à alimenter le compte-joint, il est clair que lui seul paye le bien immobilier.

Personnellement je vous conseillerais de rembourser 45 % du crédit et lui 55 %, et vous vous débrouillez pour la répartition des charges du foyer.

C'est peut-être inconscient, mais vous avez l'un des deux qui finance du patrimoine et l'autre qui paye les dépenses du foyer.

La procuration est superflue si vous avez un compte-joint.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Bien d'accord avec yapadequoi et Isadore.

Il vous faut répartir autrement vos dépenses, remboursement du prêt et dépenses du foyer.

Pour être concrète :

Chacun de vous deux devrait avoir son compte personnel en plus du compte commun, donc 3 comptes de dépôt pour le couple.

Virement mensuel sur le compte commun, celui qui rembourse le crédit, à hauteur de 55% pour lui et 45% pour vous + approvisionnement du compte au prorata de vos revenus pour ce qu'on appelle ordinairement les dépenses du ménage.

Et, il me semble prudent d'officialiser votre relation par un PACS ou un mariage. En cas de séparation définitive, décès, le survivant devra verser 60% de droits de succession si vous restez en union libre, contre 0? de droits de succession, si vous êtes partenaires de PACS ou mariés... Ça fait réfléchir.