



Séparation -droits de l autre conjoint

Par Del76

Bjr, en couplé depuis 14 ans. 2 enfants. Pas mariés ni pacsés, maison achetée aux 2 noms.
À quoi peut prétendre le conjoint, futur ex, si on prouve qu'il n a jamais contribué au remboursement du crédit.

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'union libre ignore la loi et la loi l'ignore.
Le futur ex est un tiers.

Toutefois, il reste propriétaire indivis de 50% du bien, et l'autre qui a tout payé peut demander un remboursement de sa quote-part du financement.
Il reste parent des enfants et peut saisir le JAF pour définir les modalités de garde et de prise en compte de l'obligation alimentaire pour eux.

Par isernon

bonjour,

je suppose que vous êtes coemprunteurs avec une clause de solidarité.

même si chaque concubin possède 50 % des droits indivis sur ce bien, l'organisme de crédit peut réclamer le remboursement du crédit à n'importe lequel des coemprunteurs.

l'organisme de crédit n'est pas concerné sur les accords entre coemprunteurs.

en matière de propriété immobilière, ce qui compte c'est ce qui est mentionné sur l'acte d'achat du bien, car le titre prime le financement.

salutations

Par JackT

Bnjour,
vous êtes dans l'indivision, juridiquement vous possédez chacun moitié du bien acquis.
par contre le remboursement d'un prêt par un seul indivisaire amortissable est une une dépense de conservation du bien, dont il doit lui être tenu compte

il y a discussion doctrinale concernant la prise en compte du seul capital
ou du capital et intérêts

l'article 815-13 du code civil : « lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien a été augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être également tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorées ».
cordialement

Par yapasdequoi

L'autre indivisaire doit rembourser au moins le capital sinon il y aurait "enrichissement sans cause", l'alternative étant

une donation ... taxable à 60% !
tant qu'à choisir ?

Par kang74

Bonjour

L'autre indivisaire doit rembourser au moins le capital sinon il y aurait "enrichissement sans cause"
Sauf qu'en cas de couple, il y a justement une cause : la participation aux charges du foyer .

La jurisprudence que n'ayant aucune obligation entre eux en ce qui concerne comment ils partagent leur charge il y a eu accord tacite (surtout si cela dure 14 ans !!) par le fait qu'un concubin paie toutes les échéances du crédit : l'acte d'achat vient valider celà aussi .

Attendu, d'une part, qu'après avoir constaté que l'emprunt immobilier avait été contracté par les deux concubins, que l'immeuble constituait le logement du couple et de leur enfant commun, qu'au cours de la vie commune, M. X...remboursait les échéances de cet emprunt, outre d'autres charges, mais que ses revenus déclarés étaient insuffisants pour faire face à l'ensemble de ces dépenses, tandis que Mme Y..., qui disposait d'un salaire, payait également des frais de nourriture et d'habillement, la cour d'appel en a souverainement déduit qu'il existait une volonté commune de partager les dépenses de la vie courante, justifiant que M. X...conservât la charge des échéances du crédit immobilier

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031864600]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031864600[/url]

Par JackT

pour les juristes
un arrêt intéressant
cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 26 janvier 2022, 20-17.898, Publié au bulletin.

Par kang74

Votre arret ne concerne pas les indivisaires en couple et donc du logement du couple .

On parle de simples indivisaires avec uniquement les charges de l'indivision .
S'y oppose les charges du foyer dans le cadre d'un concubinage avec l'arrêt en lien .
Union libre : le couple a eu la liberté de partager les charges du ménage comme il le souhaitait .

Par yapasdequoi

Alors : procédure de 18 mois ou de 10 ans ?

Par JackT

En épuisant tous les recours certainement plusieurs années.....

la non prise en charge des intérêts compenserait la participation " ménagère" (avis d'un auteur)

il nous manque un élément essentiel les facultés contributives de chacun
le droit à ses limites.....