



## Question sur un bien immo

-----  
Par Mccarole

Bonjour, je possède actuellement une maison avec mon exconjoint qui lui habite dans la maison avec sa nouvelle compagne. Je suis partie du domicile pour des raisons évidentes. Nous sommes en train de vendre la maison..je règle ma part de loyer tout les mois. Je viens d'apprendre qu'ils ont eu un mariage. Ma question est la suivante lors de la vente de la maison cette 3<sup>em</sup>e personne a-t-elle des droits sur mon bien?

Merci beaucoup et bonne journée à vous  
Cdt

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Tout va dépendre de leur régime matrimonial. Si votre ancien mari fait entrer sa part du bien dans la communauté par contrat de mariage, son accord sera requis pour la vente puisqu'elle sera aussi propriétaire.

je règle ma part de loyer tout les mois  
Votre part d'emprunt, je suppose.

Si ce bien devient le domicile conjugal, elle devra aussi donner son accord pour que son mari puisse vendre sa part, même si c'est un bien propre :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006422766]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006422766[/url]

Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous.

-----  
Par AGeorges

Bonjour McCarole,

Pour vous renseigner sur les aspects juridiques de votre question, il est indispensable d'utiliser des mots précis.

Par exemple : "Je possède une maison avec mon exconjoint".

Les "possède avec" et "exconjoint" doivent être précisés. En principe, "conjoint" = mariage. Le "ex" implique que vous auriez divorcé, mais que la communauté n'a pas été liquidée.

Si vous n'étiez pas mariés, il peut s'agir de ce que l'on appelle une indivision. Ici, deux propriétaires pour le même bien, la répartition entre les deux pouvant dépendre de divers éléments.

Mais, dans les deux cas, ce qui VOUS appartient reste votre propriété. Si votre "ex", qui possède donc une part de la maison commune, se (re ?)marie, tout au plus sa prochaine épouse pourrait récupérer des droits sur sa part à lui. La vôtre n'est pas impactée. Et dans le cas classique de communauté réduite aux acquets, la maison est un bien propre de votre 'ex', qu'il a acquis AVANT un éventuel futur mariage, et donc sur lequel l'épouse n'a pas de droit.

Je corrige également comme Isadore, vous ne payez pas de loyer si vous êtes propriétaire "indivis". Sans doute vous acquittez mensuellement votre part du crédit restant. Ce qui implique aussi que vous n'êtes pas juste propriétaire avec votre ex, la banque a son mot à dire et devra être informée si vous vendez.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Savez-vous que votre ex doit vous verser une indemnité d'occupation ?

S'il ne la paye pas, elle pourra être déduite de sa part du prix de vente, et rétroactivement jusqu'à 5 ans en arrière.

code civil :

Article 815-9

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.