



Argent bloqué

Par llementec

Bonjour

J'ai acheté une maison en indivision sur 25 ans avec mon ex compagne non marié.

Je me suis séparé au bout de huit ans, je payais seul le crédit durant cette période. Mon ex compagne a repris le crédit et a vécu dans la maison jusqu'à mai 2024. Aujourd'hui la maison a été vendue, celle-ci refuse de me donner quoique se soit sur la vente. Le notaire a bloqué l'argent en attendant que le tribunal tranche. Sachant qu'elle a habité 39 ans dedans, je ne lui ai jamais demandé de loyer. J'aimerais savoir si je peux prétendre à une partie de la vente de ma maison.

Merci pour vos retours

Par Isadore

Bonjour,

Si au moment de la vente vous étiez encore propriétaire du bien, vous avez droit à votre part du prix de vente. Quels arguments avance cette dame pour exiger la totalité du prix de vente ? Je suppose qu'elle ne conteste pas votre qualité de propriétaire puisque vous avez dû signer l'acte de vente !

Par yapasdequoi

Bonjour,

La prescription étant de 5 ans, vous ne pourrez au mieux recevoir de "loyer" (plutôt indemnité d'occupation) que pour les 5 dernières années.

Il faut fournir au juge toutes les preuves de vos paiements.

Et votre avocat vous expliquera comment le tribunal décide du partage du prix de vente.

Par llementec

Elle justifie cela par les travaux fait à savoir isolation à 1 euros et changement des fenêtres avec aides de l'Anah

Par llementec

Concernant les preuves de paiement, je ai Rien. La banque ne peut plus me les procurer trop vieux. Tout mes relevés de compte de l'époque était resté dans la maison quand je suis parti

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Il est probable que le tribunal déterminera le partage selon les quote-parts indiquées dans l'acte d'achat. Si c'était 50/50, il faudra partager ainsi.

Ensuite si des créances peuvent être prouvées, elles seront prises en compte.

Il faut savoir quelle valeur ajoutée ses travaux ont apporté au bien, par exemple 20%.

Dans ce cas le partage sera de 60/40 au lieu de 50/50.

Mais il ne sera jamais 100/0.

Le code civil :

Article 815-13

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard

à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement 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 améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Par Isadore

S'il n'y a pas de preuve que l'un a financé quelque chose plutôt que l'autre, sauf si les deux reconnaissent l'existence d'un tel financement, le juge partira du principe qu'il n'y a pas de créance.

Elle justifie cela par les travaux fait à savoir isolation à 1 euros et changement des fenêtres avec aides de l'Anah. Elle a sans doute droit à quelque chose pour ces améliorations, mais surtout si elle a bénéficié d'aides, elle ne peut prétendre à la totalité de votre part. L'indivisaire qui améliore à ses frais le bien a droit à une indemnité en fonction de la plus-value apportée. Dans son cas l'indemnité liée à la plus-value va être pondérée par le fait qu'elle n'a pas financé la totalité des améliorations.

Pour rééquilibrer un peu les comptes vous pouvez de votre côté prétendre à 5 ans d'indemnité d'occupation comme l'a dit Yapasdequoi.

Sauf pour les travaux d'amélioration (isolation, construction...), en l'absence d'un mariage suspendant le délai de prescription il n'est pas nécessaire de faire de l'archéologie bancaire. Le délai de prescription pour les dépenses de conservation : taxes, mensualités du prêt bancaire, travaux d'entretien... c'est cinq ans.

Et à ma connaissance toutes les banques acceptent de fournir des relevés bancaires cinq ans en arrière.

Par isernon

bonjour Ilmentec,
vous avez vendu la maison qui était en indivision, vous avez du donner votre accord pour cette vente et, en principe, le notaire partage le prix de vente selon les droits indivis de chacun.
comme vous n'êtes pas d'accord sur le partage du prix, le notaire attendra la décision définitive du tribunal.
avant de donner votre accord, il fallait mettre par écrit les conditions du partage du prix de vente.
salutations