



Question juridique ; séparation concubine

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Suite à ma séparation d'avec ma concubine, en septembre 2008, je lui avais fait cadeau de ma part sur notre maison d'habitation que nous avons construit en indivision (50% chacun). Ce cadeau avait été acté par acte notarié qui a transformé le prix de vente en dettes compensatoires mais la réalité est que j'ai laissé mes 50% sans aucune contre-partie. Entre temps, malgré ce cadeau, ma concubine me demande une pension alimentaire exorbitante pour nos deux enfants de 10 et 14 ans. la décision du juge aux affaires familiales doit être prononcée le 23/11/09. Si le juge accorde à ma concubine la pension qu'elle a demandée, il me sera impossible d'y faire face financièrement. Vu la tournure des évènements, je me suis renseigné sur Internet et j'y ai vu qu'il existe deux procédures qui me permettrait de récupérer mon bien ou d'annuler la "vente": la rescision pour lésion ou la rescision pour vileté du prix. Ma question est donc de savoir si, dans mon cas, une de ces deux procédures sont envisageables et si oui, laquelle vous paraît la mieux adaptée et quelles seraient les conséquences si je devais tenter ce genre d'actions.

Je vous remercie par avance de vos conseils avisés,
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Suite à ma séparation d'avec ma concubine, en septembre 2008, je lui avais fait cadeau de ma part sur notre maison d'habitation que nous avons construit en indivision (50% chacun). Ce cadeau avait été acté par acte notarié qui a transformé le prix de vente en dettes compensatoires mais la réalité est que j'ai laissé mes 50% sans aucune contre-partie.

Qu'entendez vous par "transformer le prix de vente en dette compensatoire"? Pouvez-vous m'en dire plus?

la rescision pour lésion ou la rescision pour vileté du prix. Ma question est donc de savoir si, dans mon cas, une de ces deux procédures sont envisageables et si oui, laquelle vous paraît la mieux adaptée et quelles seraient les conséquences si je devais tenter ce genre d'actions.

Je répondrai à cette question une fois que j'en saurai plus mais les deux actions en rescision que vous citez sont exactement les mêmes. La lésion et la vileté du prix correspondent au même mécanisme juridique.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous réponds avec un peu de retard et je vous prie de m'en excuser mais j'étais en déplacement pendant 2 jours

Explication de dettes compensatoires: voici le texte de l'acte notarié:

"PRIX: Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 150.000 ?.

Ce prix est payable comme suit: étant rappelé que M. AUBRY et Melle XXXXXX ont obtenu de la Caisse d'Epargne, suivant actes du 5/7/2000 et 21/6/01, un prêt de 53357,16 ? dont le solde restant du est de 39 000 ? et un prêt de 198 183,72 dont le solde est de 160 000 ? soit un capital restant du de 199 000 ?.

Le prix est à hauteur de 99500 ? converti en obligation pour Melle XXXX qui s'y oblige, de supporter seule à compter ce jour le remboursement en capital et intérêt des prêts de telle manière que M. AUBRY ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

En ce qui concerne le surplus du prix de vente soit 50 500 ?:

les parties déclarent ici en outre que la construction de la maison objet des présentes a été financée pour partie au moyen de fonds propres de Melle XXX provenant de la vente d'un appartement et de dons manuels effectués par ses

pères et mères. En conséquence M. AUBRY reconnaît devoir à Melle XXX la moitié de ces fonds, somme que les parties déclarent fixer à titre forfaitaire et pour solde de tout compte à 50 500 ?.

En conséquence, Melle XXX devant à M. AUBRY une somme du même montant, ces deux créances étant certaines et exigibles, il s'opère entre elles, compensation de plein droit conformément aux dispositions de l'article 1290 du Code Civil, de telle sorte que M. AUBRY et Melle XXX se trouvent libérés entièrement et définitivement de leurs dettes réciproques. de ce fait, Melle XXX s'interdit de réclamer à l'avenir une somme quelconque à M. AUBRY tant au titre du financement de l'acquisition et de la construction de l'immeuble objet de la présente, qu'au titre de l'emploi des fonds qui lui était propres"

Afin que vous ayez l'ensemble des informations, je précise que l'ensemble des sommes que j'ai payé pour le remboursement des prêts s'élève à 104.000 ?.

Je vous remercie d'avance de votre analyse de ce texte et me dire si un recours en rescision pour lésion est possible.

Cordiales salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie de ces explications, tout a bien pris forme dans ma tête.

Donc, si je comprends bien, madame s'est engagée, en contrepartie de l'acquisition, à prendre en charge 99 500 euros au titre des crédits; chose qu'elle n'a finalement pas prise en charge?

Si oui, alors la vente est inattaquable mais vous pouvez, en vertu de l'acte de vente, agir contre madame en vue du remboursement du crédit que vous avez payé en lieu et place de madame, sur le fondement de la subrogation.

Si non, alors je ne vois pas bien où se situe la lésion. Si madame a bien pris en charge le crédit à hauteur de 99 500 euros, et le emploi des fonds propres de 50 500 euros étant aujourd'hui inattaquable, en quoi il y aurait-il lésion?

Très cordialement.

Par Visiteur

Voici quelques informations qui vous permettront certainement de prendre une position plus tranchée.

Nous avons acquis le terrain en 2000 via le prêt consenti en 2000 puis commencé la construction de l'habitation en 2001 via le prêt de 2001.

Depuis lors et jusqu'en septembre 2008, date de notre séparation, j'ai versé la moitié des mensualités de remboursement soit 175,00 €/mois pour le prêt du terrain et 650,00 €/mois pour le prêt de l'habitation.

Il faut préciser que lors de la vente, Melle XXX ne m'a absolument rien versé.

J'espère que ces éléments supplémentaires vous permettront d'apprécier un peu mieux le dossier et vous aideront à prendre une position plus tranchée

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Permettez moi mais vous ne répondez pas à ma question: Madame a-t-elle bien prise en charge les 99 500 euros de crédit suite à l'acte de vente?

Pour ce qui est des mensualités que vous avez versées avant l'acte de vente, vous aurez beaucoup de mal à récupérer le "trop versé". En effet, lorsqu'un couple achète un bien à 50/50 et que l'un des deux membres du couple rembourse une part du crédit bien supérieure à la part de l'autre, le plus souvent, les tribunaux y voient une donation indirecte.

Il est donc impossible, sauf exception, d'y prétendre au remboursement.

Très cordialement.