



Séparation et indivision bien immobilier

Par Catherine62

Bonjour,

Situation: Mon ex conjoint et moi-même avons souscrits un crédit en commun en 2020 pour l'achat de notre bien immobilier à 50/50 en indivision (sans testament, sans hypothèque). Il nous reste 110000 euros à payer. Nous avons une petite fille ensemble.

Mon ex conjoint veut refaire sa vie avec sa nouvelle copine.

Il veut garder son indivision à 50% et partir de la maison en me donnant la moitié pour l'assurance du prêt, la moitié du crédit, et la moitié de la taxe foncière.

Je précise que nous ne sommes pas mariés, nous étions juste en concubinage.

Question:

- Est ce que c'est possible pour lui de partir et de me laisser la maison seule avec ma petite fille?
- Vais-je devoir lui verser une indemnité étant donné que nous sommes en indivision et qu'il s'en va de lui même?
- Mon ex-conjoint m'a également dit que si je garde le bien toute seule, il ne souhaite pas que je fasse venir quelqu'un chez lui (chez nous), est ce que le droit m'interdit de refaire ma vie?

Merci d'avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

partir de la maison en me donnant la moitié

Vous voulez dire qu'il vous donne sa part ? Si c'est le cas, il n'est plus en indivision et vous êtes seule propriétaire.

Pour une donation, il faut l'accord de la banque et payer 60% de taxes. Est-ce bien votre projet?

Sinon, vous resterez indivisaires, et redevables solidairement du crédit auprès de la banque.

Vous pouvez dans ce cas consulter un notaire qui vous rédigera une "convention d'indivision".

Cette convention d'une durée max de 5 ans définit à qui est attribué ce logement privativement et qui paye quoi (charges, crédit, assurance).

Ceci peut permettre de vous attribuer le logement (= il n'y a plus de "chez nous") et de le faire sans devoir d'indemnité d'occupation.

Et légalement personne ne peut vous interdire de refaire votre vie ni d'inviter qui vous voulez dans votre domicile personnel.

Toutefois celui qui est parti ne tirera aucun revenu de ce bien, sa capacité d'endettement sera faible car il reste co-emprunteur, et dès qu'il aura un nouveau projet immobilier, la convention deviendra pesante.

Et s'il pense ainsi verrouiller votre vie privée... il fait erreur.

La solution la plus couramment préconisée est la vente du bien, le remboursement de l'emprunt et passer à autre chose.

Pensez aussi à saisir le JAF pour définir les droits et devoirs concernant votre fille. L'amiable tournera au vinaigre au moindre grain de sable.

Par Isadore

Bonjour,

Vais-je devoir lui verser une indemnité étant donné que nous sommes en indivision et qu'il s'en va de lui-même?
Je confirme le conseil de Yapasdequoi, voyez un notaire pour une convention d'indivision. A tout le moins gardez une preuve écrite qu'il quitte les lieux de son propre chef.

Sans convention d'indivision, il sera en droit d'exiger de revenir vivre dans sa maison, et à défaut d'obtenir une indemnité d'occupation si vous l'en empêchez.

Mon ex-conjoint m'a également dit que si je garde le bien toute seule, il ne souhaite pas que je fasse venir quelqu'un chez lui (chez nous), est-ce que le droit m'interdit de refaire ma vie?
La solution est simple, le jour où vous rencontrez quelqu'un vous n'aurez pas à en informer Monsieur. Et s'il l'apprend et vous fait une remarque, vous lui direz de se mêler de ses oignons.

Par Catherine62

Bonjour yapadequoi, Isadore,

Non, il ne souhaite pas me donner sa part. Il souhaite juste reprendre une location avec sa nouvelle copine en gardant ses droits d'indivision sur notre bien.

Il me paiera tous les mois la moitié de l'assurance du prêt, la moitié de la foncière, et la moitié de notre loyer. Peut être une pension alimentaire aussi.

Et moi, je paierai la même chose + les charges (eau, électricité, gaz etc...)

Autrement dit, si je fais des travaux pour améliorer l'habitation, il en profitera après la vente (si il y a vente). Si il souhaite revenir comme un prince, il en a le droit aussi en faisant cela.

Ma notaire m'a conseillé de faire passer des agents immobiliers pour estimer la maison, de voir si je pouvais reprendre le crédit seule mais de ne pas quitter mon logement (j'ai ma fille qui reprend sa scolarité juste derrière chez moi, c'est pour cela que je souhaite garder cette maison). C'est dur de le voir se pavaner en rentrant du travail comme si ce qu'il faisait était responsable, alors que c'est juste malsain (autant pour moi que pour sa fille).
Merci à vous pour vos réponses

Par yapasdequoi

Il me paiera la moitié de l'assurance du prêt, la moitié de la foncière, et la moitié de notre loyer.
loyer ???? vous parlez des échéances du crédit ?
En fait il payera sa quote part et c'est tout à fait normal.

Peut être une pension alimentaire aussi.

Ceci dépend de la décision du JAF pour votre enfant. La pension ne tombera pas du ciel sans qu'elle soit prévue dans un jugement.

Il ne faut pas mélanger vos accords pour le bien immobilier avec les dispositions concernant votre enfant.

Autrement dit, si je fais des travaux pour améliorer l'habitation, il en profitera après la vente (si il y a vente). Si il souhaite revenir comme un prince, il en a le droit aussi en faisant cela.

Non : c'est FAUX et FAUX.

Les travaux sur justificatifs sont remboursables en fonction de la plus-value qu'ils apportent.

Il ne peut pas venir dans VOTRE domicile, dès lors que ce sera le cas. Vous changerez donc les serrures à titre de précaution utile.

Par contre il pourra vous demander une indemnité d'occupation si vous y habitez à titre privatif.

Par Catherine62

Tout a fait. Les échéances du crédit.

Pour le JAF, je suis passée chez un médiateur familial (sans lui, il n'a pas voulu venir) mais dans mon cas, il y a eu des violences conjugales, donc ils ne peuvent rien faire pour moi. Conseil de la médiation familiale: prendre un avocat!

Je suis contente des réponses que vous m'apportez car depuis 4 semaines, j'ai perdu 10 kilos avec tout ça et je me pose énormément de questions sur mes droits. J'ai l'impression de tourner en rond.

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Les violences conjugales changent la donne. Avez-vous déposé plainte ? La police est-elle intervenue ou avez-vous fait faire un constat par le médecin ?

Par Catherine62

Les violences sont intervenues le 09/08 à 1h30. J'ai appelé la police qui est intervenue à mon domicile. Le lendemain, je suis allée au médecin faire constater les coups. J'ai un certificat médical sans ITT. J'ai déposé une plainte contre lui bien après car il m'avait laissé un mot pour me dire de ne plus me servir de la machine à laver car c'était la sienne. J'ai compris à ce moment là qu'il fallait que je me protège et que je protège ma fille. Il y a donc un certificat médical et une plainte contre lui.

Par yapasdequoi

Dans cette situation, le juge peut vous attribuer le logement et ordonner un éloignement de l'ex violent. Appelez le 3919 : anonyme et gratuit.

On est donc un peu loin des accords amiables dont il était question au début. Ne vous laissez pas manipuler.

Par Isadore

Oui, le conseil qui vous avait été donné est bon : voyez un avocat. Et en attendant faites le 3919 comme le conseille Yapasdequoi. Vous avez déjà eu d'excellents réflexes.

Une dure réalité est que les violences familiales ont tendance à s'aggraver. Là vous partez sur l'idée d'un accord amiable avec l'auteur de violences sur votre personnes. cela implique que vous allez :

1. le voir régulièrement (risque de récurrence)
2. lui remettre régulièrement votre fille sur laquelle il a l'autorité parentale (et sans jugement cela veut dire qu'il peut partir avec elle à l'autre bout de la France ou à l'étranger) sans pouvoir vérifier qu'elle est en sécurité (assez souvent les coups portés sur le conjoint finissent par s'étendre aux enfants)
3. vous retrouver un jour devant le choix de lui verser une indemnité d'occupation (rétroactive sur cinq ans) ou à accepter qu'il revienne vivre chez lui.

Les accords amiables entre adultes responsables qui maintiennent une bonne entente c'est envisageable. L'amiable avec un homme qui vous frappe et qui essaye de vous empêcher d'utiliser une machine à laver c'est mort.

Il faut passer devant le JAF pour demander des mesures provisoires pour assurer votre protection et le bien-être de votre fille. Et sur le plus long terme, il faudra faire des demandes qui assureront sur le plan humain et financier la sécurité de votre fille.