Indivision terrain prêté gracieusement sans mon accord

Par Sharla

Bonjour
Divorcée depuis 14ans et propriétaire en indivision avec mon ex conjoint le partage des biens n'a jamais été fait.
Mon ex mari a prêté gracieusement une parcelle de mon terrain à une association pour cultiver un potager pour des gens très modeste financièrement parlant.
Et cela sans mon accord je suis propriétaire a 50% en a t'il le droit ? Il n'habite pas la maison et se permet beaucoup de choses sans mon accord.
Merci pour les réponses .
Sharla

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le code civil :
Article 815-9
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.

Puisqu'il s'est attribué des droits privatifs, il vous doit une indemnité.

Consultez un avocat

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne sais pas s'il en a le droit mais il apparaît que la situation est litigieuse. Pour mettre fin au conflit il faudrait mettre en place une convention d'indivision ou procéder au partage, c'est à dire soit que l'un achète la part de l'autre, soit que l'immeuble soit divisé en deux parts en toute propriété, soit enfin que l'ensemble soit vendu à un tiers et que vous vous partagiez le produit de la vente.

Par Sharla

Merci beaucoup pour votre réactivité j'ai pensé la.meme chose il me doit une indemnité de plus il a placé des cabanon de jardin sur le terrain au moins 7 je n'arrive pas a me séparer de ma maison car mon ex mari ne veut pas m'acheter ma part il veut tout gratuit il dit que c'est lui qui a payé le crédit depuis le début et que l maison lui appartient j'ai tenté plusieurs fois des procédures mais a chaque fois il n'y a aucunes issues c'est soit les enchères et il rachètera la maison a un prix mini et moi je me retrouverai sans rien soit il me rachète ma part mais il me propose 20milles euro ce qui n'est pas juste pour moi mais lui dit que comme il a payé le crédit moi je n'ai droit a rien je suis perdu cela fait 15ans que ça dur

---
Par yapasdequoi

Dans une telle situation, c'est effectivement bloqué. Aucun de vous ne veux céder d'un iota, donc aucune négociation

n'est possible.
C'est au tribunal que vous pouvez demander une sortie de l'indivision, par une licitation judiciaire, ce qui revient en effet à une vente aux enchères.
Vous aussi vous pouvez participer aux enchères ...
Ou faire "la part du feu".

Par Sharla

Je me suis dit que je pouvais faire un testament et léguer ma part à mes enfants jen ai deux ou faire une donation de mon vivant!!?

Par Sharla

Je me suis dit que je pouvais faire un testament et léguer ma part à mes enfants jen ai deux ou faire une donation de mon vivant!!?

Par Isadore

Bonjour,

Je ne vois rien d'illégal à ce qu'un des propriétaires, par ailleurs occupant privément les lieux, prête une partie du terrain à une association.

Ben vous pouvez tenter de lui réclamer une indemnité d'occupation, qui peut être rétroactive sur cinq ans. Mais alors il pourrait décider de tenter la mise aux enchères judiciaires. Par ailleurs, s'il assume seul les dépenses de conservation comme la taxe foncière ou les travaux d'entretien, il sera en droit de vous demander le remboursement au prorata des parts.

Je me suis dit que je pouvais faire un testament et léguer ma part à mes enfants jen ai deux ou faire une donation de mon vivant!!?
Oui, rien ne s'y oppose. Mais le testament ne prendra effet qu'après votre décès (et ne changera donc rien à la situation de votre vivant). Quant à donner votre part à vos enfants, c'est aussi possible mais est-ce leur rendre service ? C'est eux qui devront prendre le relai pour gérer cette indivision.

Par Rambotte

Bonjour.
Il ne sert à rien de faire un testament pour léguer vos parts dans ces biens à vos enfants à votre décès, puisqu'ils en hériteront.
Vous pouvez faire une donation de vos parts dans ces biens à vos enfants.

Etiez-vous mariés en séparation de biens ou en communauté ?

Si vous étiez en communauté, c'est la communauté qui a remboursé le crédit, même si cela ne provenait que de ses salaires (qui sont des acquêts de la communauté). Donc son argument ne tiendrait pas. Mais effectivement, en cas d'absence d'accord de partage amiable, le bien risque d'être vendu aux enchères. Mais vous devriez alors recevoir la moitié du prix obtenu par les enchères.

PS La discussion est dans le forum Immobilier, mais ce n'est pas vraiment un problème d'immobilier, mais de Famille, partage de communauté.

Par Sharla

Ha je suis dans le mauvais forum désolée je suis sous le régime de partage des biens et le partage n'a jamais été fait par manque de moyens financier et des menaces que monsieur me fait pur ne pas entamer de procédure pour ce qui est des enchères je ne veux pas qu'il s'en sorte avec la maison et l'indemnisation moi j'en ressortirai perdante je pense

---
Par Sharla

Un testament est nécessaire car sinon mon ex mari aura ma part si je décédé et de plus il a d'autre enfants deux avec

sa concubine actuelle

Par yapasdequoi

Non : votre ex-mari n'héritera de rien. (vous êtes divorcés n'est-ce pas ?)
Il n'aura rien de plus que ce qu'il possède déjà.
Ce sont vos enfants vos héritiers par la loi. Un testament est inutile.

Mais si vous avez encore des doutes vous pouvez consulter un notaire, ses conseils sont gratuits.

Par Rambotte

Un testament est nécessaire car sinon mon ex mari aura ma part si je décède et de plus il a d'autre enfants deux avec sa concubine actuelle
Absolument pas. Les seuls héritiers de votre part seront vos enfants. Le testament est totalement inutile.

Après, il y a la question de la liquidation du régime matrimonial de séparation de biens, avec la demande de créance entre époux du fait qu'il a financé personnellement votre part indivise. Les principes de cette liquidation ne seront pas modifiés par un testament léguant votre part à vos enfants !

Nous comprenons en effet que la propriété du bien indivis est 50/50 (voire d'autres proportions définies à l'acte en fonction d'apports personnels) et a été financé par un emprunt commun dont lui seul a remboursé les échéances.

Mais il y a un point qui peut vous sauver : la prescription des créances, puisque cela fait 14 ans que vous êtes divorcé. Ce qui expliquerait son absence d'acceptation d'un partage amiable 50/50 sur le prix officiel (ne pouvant plus demander de créance), il préfère 50/50 d'un prix de vente aux enchères où c'est lui qui rachète aux enchères.

Mais si vos enfants sont en bonne situation financière, ce sont eux qui pourraient acheter aux enchères, au détriment de votre ex-mari.

Par Rambotte

Pour moi, il y a quand même un mystère.
Je comprends qu'une procédure judicaire de partage de l'indivision a été initiée. Pour qu'elle s'arrête, il faut que les deux parties soient d'accord pour arrêter.
Je comprends que vous ne vouliez pas que ça se termine par une vente aux enchères.
Mais qu'est-ce qui a poussé votre ex-mari, qui semble avoir l'avantage, d'arrêter aussi ? Est-ce le fait que le juge ait dit que sa demande de créance était prescrite ?
C'était bien une procédure d'assignation en partage ?

Par Sharla

Mon ex mari m'a mis la'pression avec des menaces pour que j'arrête là licitation judiciaire pour mettre la maison aux enchères j'ai eu peur j'ai annulé la procédure voilà le mystère

---
Par Sharla

On n'a fait la donation au dernier des survivants si je ne me trompe pas le notaire m'avait dit si monsieur décède je pourrais hérité de sa part et vise et versa et si nous mourront les deux ça sera les enfants qui hériteront je souffre de cette situation le crédit va se terminer la en juin personne ne vie dans cette maison ! Je veux juste la vendre et demande la moitié mais lui ne veut rien lâcher il veut tout et aux enchères j'aurais peur qu'il récupère la maison et vive dedans avec la concubine avec qui il m'a trompé et a eu des enfants pendant mon mariage voilà pourquoi j'ai peur de perdre ma part que je veux pour mes enfants surtout

---
Par Nihilscio

? lui dit que comme il a payé le crédit moi je n'ai droit a rien ?
Le fait qu'il a remboursé seul l'emprunt pose en effet problème et c'est le problème majeur. Le prêt du potager à une association est tout à fait accessoire.

Le remboursement de l'emprunt par votre ex-mari seul lui donne sur vous un droit de créance lors du partage et, in fine, ce que chacun tirera du partage sera en proportion de ce qu'il aura apporté. Le sujet est traité, dans le cas de la séparation de biens pendant le mariage, dans cet arrêt de la cour de cassation : 29 mai 2021, n° 19-21.302. Vous ne pouvez espérer retirer 50 % du prix de la vente d'un bien financé à plus de 50 % par votre ex-mari.

Par yapasdequoi

le notaire m'avait dit si monsieur décède je pourrais hérité de sa part et vise et versa

Suite au divorce, cette donation est révoquée.
Aucun de vous n'héritera de l'autre.

Par Sharla

Si car la liquidation du partage des bien n'a jamais été faite

---
Par Rambotte

Le divorce, postérieur à 2005, a révoqué de plein droit la donation entre époux. Chaque époux ayant eu le droit (indépendant ce celui de l'autre) de la maintenir explicitement au profit de l'autre.

Par ailleurs, l'arrêt cité ne parle que d'une créance non encore prescrite au moment du décès (du créancier dans l'arrêt, ici, on est dans le cas du décès du débiteur), créance qui est donc rentrée dans le patrimoine de la succession.

Car les créances entre époux se prescrivent.
https://www.acg-avocat.com/actualites-juridiques/creances-dans-le-couple-combien-de-temps-a-le-conjoint-pour-les-reclamer-a-autre.html
Ce lien est de décembre 2022, un an et demi après l'arrêt.

Le divorce datant de 14 ans, toutes les mensualités datant de plus de 5 ans ne peuvent être prises en compte par l'ex-mari pour évaluer sa créance d'avoir financé la part de l'autre.

Par Sharla

Et avec des mots simple ça donne quoi s'il vous plaît merci

Par Isadore

Le divorce, postérieur à 2005, a révoqué de plein droit la donation entre époux.
Votre divorce a automatiquement révoqué la donation entre époux.

En d'autres termes, vous n'êtes plus mariés, Monsieur n'est pas votre héritier, à votre décès il n'aura aucun droit sur vos biens, y compris votre part de la maison.

Comme le dit le Code civil :
Le divorce emporte révocation de plein droit des avantages matrimoniaux qui ne prennent effet qu'à la dissolution du régime matrimonial ou au décès de l'un des époux et des dispositions à cause de mort, accordés par un époux envers son conjoint par contrat de mariage ou pendant l'union, sauf volonté contraire de l'époux qui les a consentis.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033460833]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033460833[/url]

Par Sharla

Merci beaucoup mais je n'ai rien compris parler simplement avec vos mots les termes juridiques très peux pour moi

---
Par Sharla

Merci beaucoup mais je n'ai rien compris parler simplement avec vos mots les termes juridiques très peux pour moi

---
Par yapasdequoi

Votre divorce a automatiquement révoqué la donation entre époux.
= Votre ex-mari n'héritera pas de vos biens suite à votre décès.

Par Rambotte

Je crois comprendre que c'est le verbe "révoquer" qui n'est pas compris.

La donation au dernier vivant n'existe plus. Le divorce l'a supprimée par défaut (le divorce l'a "révoquée de plein droit").
Exception, votre ex a décidé de la maintenir la sienne à votre profit, ou bien vous avez décidé de maintenir la vôtre à son profit.

Par Sharla

A d'accord je vais prendre rendez-vous avec mon notaire et voir avec lui merci beaucoup pour votre patience et votre gentillesse

---
Par Nihilscio

Le divorce datant de 14 ans, toutes les mensualités datant de plus de 5 ans ne peuvent être prises en compte par l'ex-mari pour évaluer sa créance d'avoir financé la part de l'autre.
C'est juste. L'intérêt serait d'attendre cinq ans après la dernière mensualité de remboursement pour procéder au partage.

Par Sharla

Super merci

Par Sharla

Donc a partir de juin 2024 je compte cinq années et les créances ne seront plus prises en comptes on aura la même part car pour lui c'est lui qui paie donc il aura plus que moi au jugement il a proposé au juge de prendre le crédit en charge et la taxe foncière aussi moi je n'ai rien payé sauf quand j'étais mariée a lui et le compte en commun est toujours actif juste pour payer le crédit il verse la somme du crédit chaque mois sur le compte joint du crédit immobilier et paie la maison pour laisser une trace comme quoi c'est bien lui qui paie