Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Indivision séparation concubinage

Par Pierre94

Bonjour,
Après 18 ans de vie commune, ayant vécu en concubinage et acheté un appartement en indivision 50/50 il y a eu séparation.
Cela fait 3 ans que je suis resté dans l'appartement et mon ex concubine a décidé de quitter l'appartement.
Durant notre vie commune Madame ayant un salaire plus important s'est acquitté du remboursement du crédit quant à moi je payais les charges de l'appartement, payais les travaux effectués dans l'appartement et participais à la hauteur de ce que je touchais à la vie de mon foyer.
Un arrangement entre nous étant un couplé et sans que cela pose de problèmes.
Aujourd'hui elle réclame 15% de mes parts.
Est ce qu'elle est dans son droit ?
Elle désire prendre un avocat pour en faire la demande.

Merci d'avance pour votre réponse
Cordialement

Pierre

Par isernon

bonjour,

si vous occupez ce logement en indivision à titre privatif, vous devriez payer une indemnité d'occupation à l'indivision.

concernant les frais payés par chaque concubin, il faut le total de ce que chaque indivisaire à payé pendant 18 ans et comme vous avez chacun 50 % des droits indivis, celui a payé plus que 50 % peut en demander le remboursement à l'autre.

le salaire plus important de votre concubine n'est pas à prendre en compte.

modifier les droits indivis de chacun, n'est pas gratuit.

il vaut mieux que vous vous mettiez d'accord pour payer une somme à votre ex.

salutations

Par AGeorges

Bonjour Pierre,

Sauf convention d'indivision particulière (document écrit qui ne semble pas avoir été fait dans votre cas) :

il faut le total de ce que chaque indivisaire à payé pendant 18 ans

A mon avis, ceci est erroné (et mal écrit !).
Des concubins sont deux personnes privées différentes et ne sont tenues à AUCUN engagement réciproque. Les participations individuelles à la vie commune sont faites de plein gré et ne génèrent AUCUNE dette.

Le bien reste donc partagé à la valeur définie initialement, soit 50/50.
Par contre, vous devez à votre ex une indemnité d'occupation d'un 1/2 loyer depuis que vous êtes seul dans le logement. Ceci est clair et la conséquence unique de l'indivision 50/50.
Si vous aviez également quitté le logement et que celui-ci ait été loué, le solde du loyer après impôts, charges et taxes

serait AUSSI partagé en deux.

Par Pierre94

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses malgré qu'elles soient légèrement différentes sur les parts.
Effectivement il y a eu aucun accord entre nous.

Peut-être que vous pourriez me répondre concernant le loyer d'occupation.
Durant ces 3 ans, elle est partie 1 an travailler à l'étranger, mon enfant majeur vit depuis le début avec moi et ma fille en garde alternée, durant son absence j'ai gardé ma fille.

J'ai jamais demandé la moindre compensation ou fait la demande d'une pension alimentaire et ça pour mes 2 enfants et ce depuis qu'on vie séparément car justement je ne payais pas de loyer d'occupation.

Pensez-vous qu'il puisse y avoir un dégrèvement sur le loyer d'occupation si cela devait passer en justice ?

Merci

Par AGeorges

Bonsoir Pierre,

Désolé, vos informations ne sont pas assez précises.

Par exemple, vous ne parlez que de "mes enfants". En quoi votre ex-compagne est-elle concernée si ce sont VOS enfants ?

Par exemple, votre ex-compagne peut bien être partie à l'étranger pendant un an pour son travail, cela crée une condition de couple qui ne se voit pas souvent, mais n'est pas forcément la fin du concubinage.

Pour l'instant, je ne peux que vous répéter ce que j'ai déjà dit :
- Le seul engagement que vous ayez est cette indivision à 50/60. Depuis que le lien de concubinage est rompu, si vous êtes resté dans le logement, vous devez 1/2 loyer à votre ex-compagne.
- TOUT le reste n'ayant fait l'objet d'aucun accord formel, il ne s'est constitué AUCUNE dette entre vous. Donc, aucun des deux ne peut réclamer plus à l'autre que ce qui concerne l'indivision.

Bien sût, si le couple a eu des enfants, il y a lieu de statuer sur l'avenir, et si vous continuez à habiter le même logement à fixer l'indemnité d'occupation.

Mais il ne me semble ni que votre ex puisse réduire votre part à 35% pour des contributions volontaires qu'elle a pu faire, ni que vous puissiez réclamer des frais de type garde auxquels vous avez consenti sans obligation.

Pour la loi, des concubins sont de parfaits étrangers l'un envers l'autre et n'ont pas de devoirs mutuels.
les concubins n'ont entre eux aucune obligation ni devoir

Par Pierre94

Bonjour Georges,

Désolé mais effectivement je me suis mal exprimé, il s'agit bien de nos enfants.

Il y a un enfant majeur qui vit avec moi et 1 enfant mineur en garde alternée.
Elle est partie à l'étranger pendant 1 an alors qu'on était séparé et m'a donc laissé notre enfant mineur à charge durant cette période, ce qui évidemment ne me dérangeait pas de l'avoir avec moi, c'est une évidence...

Je n'ai rien demandé à mon ex concubine car ne lui payant pas de loyer d'occupation je trouvais ça normal de rien lui demander financièrement.

À savoir que j'ai jamais fait de demande de pension alimentaire car justement je vivais dans l'appartement sans lui payer de loyer.

J'aurai donc voulu savoir si ce genre de situation pouvait être retiré sur les loyers d'occupation que je lui dois, pas de loyer d'occupation de ma part mais pas de demande de pension, je pensais ça équitable.

J'espère avoir été plus clair et vous remercie encore de vos réponses.

Bien à vous

Par AGeorges

Bonsoir Pierre,

La présence d'enfants du couple crée, en effet, une situation différente, puisque chaque parent doit contribuer à leur entretien et à leur éducation jusqu'à ce qu'ils soient indépendants (ce n'est pas d'être majeur qui compte).

Par ailleurs, le fait que votre fils habite aussi le logement n'est pas neutre.

Ma tendance serait de présenter la situation comme suit, mais il faudrait tout de même que vous vérifiiez cela en prenant conseil d'un avocat spécialisé :
- Votre fille commune est en garde alternée. La règle est donc qu'il n'y a pas de PA, mais qu'en cas de frais spéciaux, ils soient partagés. Pas de conséquence sur le "loyer".
- Votre fils majeur est-il indépendant ou pas. Si oui, il serait redevable d'une partie du loyer (base 50%) vis-à-vis de sa mère.
Une répartition 1/4 3/4 avec vous est une idée. Si non, il est normal que sa mère participe à son logement.

Comme je vous l'ai indiqué, ceci peut constituer une convention entre vous et votre ex. Le passé ne peut pas compter, en l'absence de convention et en l'absence d'obligations réciproques.

Les 15% réclamés par votre ex ne se justifient pas. Elle peut ne plus être d'accord pour que vous ne l'indemnisiez pas à partir de maintenant pour le loyer.
Vous devez donc lui faire une proposition avec les arguments ci-dessus. Exemple, supposons que le loyer de votre appartement soit de 2000?, 250? pour votre fils et 750? pour vous en indemnités d'occupation. Pas de rétroactivité, à vérifier ou faire une proposition 50/50 soit sur UN an si vos moyens vous le permettent.
Et en cas de vente, 50/50.

Par Pierre94

Bonjour Georges,

Je voulais vous remercier pour avoir pris le temps de me répondre et me donner tous ces éléments.

Effectivement je vais aller voir un avocat pour prendre conseil.

Pour info mon fils n'est pas indépendant.

Bien cordialement

Pierre