



Rupture concubinage contestation partage

Par siuppahc

Bonjour. Ma fille et sa compagne se sont séparées et vendu leur maison indivis le 20/02/2020 chacune a accepté 50% du produit de la vente. La compagne en 2022 demande au notaire de revenir sur le partage, demande refusée du fait qu'elle avait accepté le partage. Le 23/10/2023 elle assigne ma fille en partage judiciaire. Peut elle demander un nouveau partage plus de trois ans après le premier?
Cordialement

Par isernon

bonjour,

avec le verbe pouvoir, la réponse est souvent positive, ensuite cela dépend des arguments de l'ex-compagne de votre fille qui seront présentés au juge.

salutations

Par Rambotte

Bonjour.

Effectivement, elle peut assigner en partage, d'ailleurs, la preuve qu'elle peut le faire, c'est qu'elle le fait. Ce n'est donc pas la question de pouvoir, mais de ses chances d'obtenir ce qu'elle réclame.

Lorsqu'un copartageant subit une lésion (de plus d'un quart) dans le partage, c'est-à-dire que sa part était mal calculée, il peut intenter une action en complément de part. Cette action se prescrit en 2 ans du partage, elle est donc déjà prescrite au moment de l'assignation.

Ici, on imagine que le bien était 50/50, et donc le prix de vente 50/50 ne crée pas une lésion (si le prix était sous-estimé, les deux copartageant subissent la même perte).

Mais si c'est un bien ou un droit qui a été omis de le partage, alors c'est qu'il reste des choses à partager, et qui n'ont pas été déjà partagés. Dans ce cas, il n'y a pas de prescription, puisque le bien ou le droit est toujours à partager.

Ici, il semble qu'il n'y ait pas de véritable bien "matériel" omis, mais ce qui a pu être omis, c'est une créance entre indivisaires, ou une créance contre l'indivision, qui aurait pu être prise en compte dans le partage du prix de vente de la maison. Or les créances se prescrivent en 5 ans, et donc le partage complémentaire pourrait être possible.

Il faudrait donc exactement savoir quelle est la revendication de l'ex-compagne.

De toute façon, elle est assignée, c'est une réalité ; elle doit donc prendre un avocat, et le cas échéant, l'avocat fera valoir une irrecevabilité de l'assignation ou bien une prescription.

D'ailleurs, l'assignation en partage est irrecevable si l'on ne démontre pas toutes les diligences entreprises en vue d'un partage amiable. Ici, que c'est-il passé avant l'assignation ? Votre fille a-t-elle reçu des demandes de son ex-compagne auxquelles elle n'a pas donné suite ?

Par siuppahc

Merci de votre réponse rapide. Sa compagne l'a quittée en mai 2018 elle pris la décision de vendre la maison qui a été vendue à perte le 27/02/2020. Lors de la signature de la vent la notaire connaissant ses droits lui a demandé (du fait qu'elle n'avait fourni aucun documents) si elle était d'accord sur le partage à 50/50 ce à quoi elle a répondu oui. Elle

avait renoncé à ses droits du fait de son attitude. Par la suite elle a demandé au notaire de revenir sur le partage ce à quoi elle a répondu par la négative. mai 2023 elle commence à réclamer par mail à ma fille des sommes de plus en plus élevées. en juillet 2018 elle reçoit une lettre recommandée lui réclamant des sommes tellement farfelues qu'elle ne répond pas. le 23/11/2023 l'assignation est arrivée. Qu'en est il de l'article 840?

Par Rambotte

Lors de la signature de la vente la notaire connaissant ses droits

Elle avait renoncé à ses droits du fait de son attitude.

A quels droits ? Quelle serait la nature de ses droits auxquels elle aurait renoncé ? Ce renoncement est-il acté dans un document ?

Il n'y a rien de particulier avec l'article 840.

Il sous-entend qu'un bien, éventuellement immatériel, n'a pas été partagé, et que le partage amiable de ce bien est refusé, conduisant au partage judiciaire.

D'où l'importance de savoir ce qui est revendiqué, et qui n'est toujours pas expliqué. Sachant que la somme d'argent demandée n'est pas ce qui est revendiqué, c'est le résultat de ce qui est revendiqué.

On peut ici imaginer, à défaut d'information, qu'il s'agissait d'un bien acquis 50/50 dans l'acte, mais qui n'avait pas été financé 50/50. D'où une demande de créance d'un indivisaire pour avoir financé la part de propriété de l'autre indivisaire.

Par siuppahc

Il s'agit de frais d'amélioration d'un total de 30 000?. Lors de la signature du projet d'acte vente chez le notaire ma fille avait proposé de payer ce qu'elle devrait au partage à la signature. A la suite de ça elle a annoncé à sa compagne qu'elle ne réclamerait rien, ce qu'elle a fait en disant au notaire qu'elle acceptait le partage.

Cordialement Pierre

Par Rambotte

Voilà, on y est.

Il s'agit d'une créance de l'ex-compagne contre l'indivision, l'ex-compagne ayant amélioré à ses frais le bien indivis.

Et donc je pense qu'il faut plutôt lire "A la suite de ça, sa compagne a annoncé à ma fille qu'elle ne réclamerait rien" ? Sinon, il n'y a plus de logique.

Le fondement est :

Article 815-13 alinéa 1er

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.

Les questions qui se posent :

- est-ce que cet abandon de créance contre l'indivision a été acté par écrit dans les opérations de partage du prix de vente ? ou ce n'est qu'oral ?

- la prescription de la créance (le point de départ de la demande de créance s'agissant d'une indivision entre concubins)

Si la créance n'a pas été formellement abandonnée et si elle n'est pas prescrite, il ne s'agit pas de revenir sur le partage réalisé, mais de faire un partage complémentaire de la dette de l'indivision omise dans les opérations de partage de l'indivision.

De toute façon, votre fille, assignée, est obligée de prendre un avocat. Si l'analyse de son avocat est que l'ex-compagne est dans son droit, il sera possible d'éviter le procès en revenant au partage amiable ou avec un accord transactionnel destiné à résoudre le litige, par une négociation entre les avocats (sur la somme à payer).

Par siuppahc

Bonjour merci pour vos renseignements précieux.

La renonciation n'a été que verbale.

Pour la prescription la compagne a eu connaissance de ses droits dès 2017 construction piscine, 2016 cuisine équipée,

2016 pose d'une dalle chauffante au moment de la construction de la maison.
Suite à l'audience du 23/06/2024 elle propose un arrangement sur la base de 30 000?

Cordialement Pierre