



Vente de maison co emprunteur en concubinage

Par Chesad

J ai acheté avec ma compagne (nous sommes concubin) en 2012 une maison ma femme est co-emprunteur. Dans l'acte notarié il est indiqué

"Les acquéreurs déclarant faire une acquisition savoir
Monsieur à concurrence de 66% indivise en pleine propriété
Madame à concurrence de 33% indivise en pleine propriété"

Cependant elle ne paie plus le crédit depuis 2014 car ne travaille plus pour cause de licenciement économique.

Je paie donc l'ensemble du crédit en effectuant des virements depuis mon compte BNP vers le compte commun caisse d'épargne ou est affecté le crédit.

En cas de séparation est ce qu'en cas de vente la maison est purement et simplement divisé en 66% et 33% ou puis je justifié par mes versements que j'ai investis de ce fait d'avantage dans cette maison ?

Par kang74

Bonjour

Déjà, je n'étais pas au courant qu'un licenciement empêche de travailler pendant 10 ans par la suite ...

Pour le reste vous êtes en couple et bien que concubins, vous formez bien un ménage, qui a des charges .

Par de là, vous n'êtes pas de simples indivisaires .

En union libre , on est libre : vous êtes libre de vouloir payer toutes les échéances du crédit : ou pas .

Par de là, sauf convention contraire ou vous avez prévu qu'elle vous doive quelque chose pour cette participation aux charges du ménage ,ET(pas ou) sauf si participez anormalement à celles ci par rapport à vos revenus /revenus du couple, vous ne pourrez rien faire valoir d'autres que ce qui est prévu dans l'acte de vente : 66,6/33,3

Par Rambotte

Il existe quand même la théorie de l'enrichissement injustifié (autrefois dit "sans cause").

Et il y a une différence entre faire la libéralité de payer la part de dettes de l'autre, et être contraint de le faire (pour éviter un défaut de paiement et une saisie de bien).

Ce sont aussi quand même des indivisaires, avec de possibles créances entre indivisaires.

Pour le partage, l'actif est partagé au prorata des droits dans le bien.

S'il reste du capital restant dû, il est partagé selon vos engagements dans la dette.

Reste la revendication de créances, qui pourra être contrebalancée par la revendication opposée d'intention libérale ou de participation aux charges.

Il serait intéressant de vérifier le calcul d'origine ayant conduit à 1/3 - 2/3 pour les proportions.

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que dans le cas d'une indivision, le paiement de la part de crédit d'un autre indivisaire est une dépense de conservation. Son remboursement est immédiatement exigible. Elle se prescrit par cinq ans.

A cela peuvent s'ajouter d'autres créances de conservation (taxe foncière...) qui se prescrivent par cinq ans ou des travaux d'amélioration qui donneront droit à une "compensation" lors de la vente.

Sauf accord entre les concubins, ce genre de situation se juge au cas par cas. Comme vous l'ont indiqué les autres réponses, il y a de nombreux facteurs à prendre en compte.

Par kang74

Il n'y a pas d'enrichissement sans cause puisqu'il s'agit des charges du ménage .

A moins d'apporter la preuve que l'autre membre du couple était d'accord pour voir ce paiement comme faisant l'objet d'une créance ou que cette prise en charge était anormalement élevée par rapport aux revenus/revenus du couple(et que donc cela ne pouvait pas refléter une normale prise en charge des frais du couple)

Il est de jurisprudence assez constante ces dernières années que ce soit vu comme cela par la cour de cassation : les concubins ne sont pas de simples indivisaires :

Cependant, les concubins peuvent convenir d'un accord relatif à la répartition des charges de la vie commune entre eux, dont font partie les dépenses exposées pour assurer le logement de la famille. Dans une telle hypothèse, le concubin qui a remboursé seul les échéances du prêt immobilier ne peut pas revendiquer de créance sur l'indivision puisque cette dépense est considérée comme sa participation aux dépenses de logement de la famille.

[[url=https://www.courdecassation.fr/decision/63982525a1b60505d470210c]https://www.courdecassation.fr/decision/63982525a1b60505d470210c[/url]]

Par kang74

Celle là semble correspondre mieux à la situation (et à l'intégralité de mes arguments) :

qu'aucune disposition légale ne réglant la contribution des concubins aux charges de la vie commune, chacun d'eux, doit, en l'absence de volonté exprimée à cet égard, supporter les dépenses de la vie courante qu'il a exposées, sans qu'il y ait lieu à l'établissement d'un compte entre eux ; que le remboursement des échéances d'un emprunt contracté pour l'acquisition d'un bien immobilier représentant le logement de concubins et de leurs enfants, constitue une dépense de la vie courante ; qu'en l'espèce, le bien immobilier de Montry constituait le logement de M. X...et de Mme Y..., ainsi que de leur enfant commun ; qu'il résulte de leurs déclarations fiscales respectives qu'ils disposaient tous les deux de revenus, le premier en tant qu'artisan taxi, la seconde en tant que salariée ; qu'il apparaît que les revenus déclarés de M. X...ne pouvaient toujours suffire à rembourser les échéances mensuelles du prêt, telles que récapitulées par l'expert ; que les relevés bancaires de M. X...font ressortir que d'autres charges, notamment d'assurance, de téléphone et d'électricité, étaient aussi prélevées sur son compte, de sorte que celui-ci était nécessairement alimenté par d'autres revenus ; qu'il restait néanmoins à assurer le règlement des autres dépenses de la vie courante (entretien, équipement, loisirs, etc.) ; que les concubins ne disposaient pas de comptes joints ; que les relevés bancaires de Mme Y... produits sur une période limitée allant de 1991 à 1994 font apparaître qu'à l'exception d'un virement de 300 euros opéré mensuellement sur le livret A de sa fille née d'une précédente union, la totalité de ses revenus était dépensée dans le mois ; que les noms des bénéficiaires des règlements (grandes surfaces, pharmacie, magasins d'habillement ...) démontrent qu'au mois la majeure partie des fonds était utilisée à des dépenses de la vie courante, que les revenus de M. X...étaient insuffisants à couvrir ; que l'un et l'autre avaient à leur charge des crédits à la consommation ; qu'il convient en conséquence de considérer que le remboursement par M. X...des échéances de l'emprunt immobilier pendant la vie commune procédait de sa contribution aux dépenses de la vie courante et qu'il n'y a pas lieu à l'établissement d'un compte entre lui et Mme Y... de ce chef ; qu'il y a donc lieu, infirmant le jugement, de rejeter la demande de M. X...tendant à se voir reconnaître créancier envers l'indivision d'une somme de 180. 188, 74 euros au titre de l'emprunt immobilier entre 1990 et 2006 ;

Par Chesad

je ne pense pas que ça changera quelques choses mais dans l'exemple cité si j'ai bien compris mme X participé à la vie commune sauf que la ma compagne ne travaillant plus. Je contribue à payer l'ensemble des factures etc.. , paiement du crédit etc... Apres nous sommes un couple , cela me parait normal et elle s 'occupe de ma fille. Je me renseigne tout de même sur les possibilités car sans rentré dans les détails nous avons une periodes difficiles qui pouvaient aboutir à une rupture.

Maintenant je ne cherche pas à gratter ou quoique ce soit mais que tout soit au plus juste si un jour nous sommes amener à nous séparer même si je cherche l'inverse (par rapport a ma fille)