Vente maison et demande de la moitié après plusieurs années

Par sly18000

Bonjour,

Mon conjoint à fait construire une maison avec son ex compagne il y a quelques années....environ 10 ans.Il n'y a pas eu de contrat de construction à l'époque car il travaillait dans le bâtiment et à fait intervenir les artisans avec qui il travaillait en marchés de travaux.
Ils n'étaient pas mariés et elle ne travaillait pas mais à cette époque le prêt avait été fait aux deux noms ?Cette maison a été vendue il y à 6 ans. Il a donc remboursé le prêt contracté ensemble avec cette vente. Il à refait une maison il y à 4 ans, mais cette fois ci, seul, et le prêt était à son nom à lui.A cette époque, il vivait encore avec elle mais leur couple n'allait pas bien.
Ils sont séparés depuis 3 ans et aujourd'hui,son ex-compagne lui demande la moitié de la première maison alors qu'elle ne travaillait pas et n'a pas participé financièrement à l'achat et surtout qu'elle est vendue.
Que peut-elle faire et à quoi peut-elle prétendre ? merci pour votre réponse.
Bien Cordialement

Par ESP

Bonjour
A qui appartenait le terrain?
Si aux 2, comment a été répartie la vente ?

Par sly18000

Le prêt a l'époque a été fait aux deux noms pour l'acquisition de l'ensemble (terrain + maison) mais l'ensemble a été vendu. En sachant que Madame n'avait aucun revenu.... donc seuls les revenus de monsieur était sur le prêt

---
Par AGeorges

Bonjour,
En droit français, les concubins sont totalement indépendants l'un de l'autre (même la déclaration d'impôts est séparée), et n'ont pas d'obligation réciproque.
Il ne peut donc y avoir de droit de 'partage' de quoi que ce soit, il n'y a qu'une notion de propriété réciproque. Si par exemple, c'est Monsieur qui a payé le crédit établi aux deux noms, il ne pourrait pas réclamer la moitié, mais il établirait ainsi sa propriété sur la maison.
Si tous les comptes (y compris bancaires) des concubins étaient séparés, alors il faut que celle qui réclame puisse prouver ce qu'elle a payé (cela semble difficile si elle ne travaillait pas) ou ce qu'elle avait en propre (d'où la question d'ESP sur le terrain). Par ailleurs, entre concubins, il n'y a même pas d'obligation de nourrir l'autre, et cela ne peut donc pas être invoqué.
Enfin, comme le prêt initial a été remboursé, il ne peut servir à rien justifier, seules des preuves effectives de paiements pourraient être utilisées s'il y en avait ...

Par ESP

Ma question portait juridiquement sur les actes, pas sur le prêt, sans négliger l'importance qu'aura la notion financière.

Par sly18000

Donc, concrètement si la concubine ne payait pas réellement le prêt du fait de son absence de salaire ou salaire très

très bas, elle ne peut pas prétendre à récupérer la moitié d'un bien qui a été vendu quelques années après même si à l'époque il y avait un compte joint ?
L'acte du terrain avait été fait aussi en leur deux nom mais aujourd'hui ce bien ayant été vendu cela ne compte plus .... puisque cela a permis de rembourser le prêt ....? J'ai bien compris ?

Par AGeorges

S'il y a eu un compte joint, et que l'acte d'achat du terrain ET de la maison mentionnait les deux noms, c'est plus compliqué. Même si Monsieur a payé le crédit, il n'était pas obligé de tout payer et cela peut être considéré comme un don non récupérable.
Par ailleurs, dire que la vente de la 1ère maison a permis de rembourser le crédit n'est pas assez précis. Y avait-il un reliquat ? Ce reliquat a-t-il été partagé entre les concubins, selon quelles règles ?
En principe, dans le pire des cas, la concubine ne devrait pouvoir réclamer que la moitié de ce reliquat et non la moitié de la vente de la maison+terrain ...
L'appréciation de tout cela, quelles sommes pourraient être retenues et quelles autres pas est un peu complexe. J'ai peur que seul un juge puisse trancher.
A vous de voir si un accord amiable sur la moitié du reliquat ne serait pas plus rentable qu'un procès avec avocat, ...

Par sly18000

Effectivement il y a eu un reliquat.... de la vente de cette maison.... qui a été de 20 000 euros environ ...mais compte tenu de tous les frais qu'il y a eu et que Monsieur a payé sur ses deniers personnels lors de la construction de la maison, ce montant lui a été viré sur son compte personnel par la suite et bien avant la séparation.
Il avait donc convenu avec son ex-compagne qu'il n'a pas mise à la porte pour rester correct, que compte tenu qu'elle n'avait jamais rien payé, elle n'avait pas à récupérer quoi que ce soit et elle était d'accord à ce moment là !
Ensuite, il a refait son projet personnel et à fait son crédit seul pour une nouvelle maison.

Par AGeorges

Hello sly,
Quelques mots de plus.
Vous dites "il a été convenu".
Pour la loi, ceci implique un protocole d'accord, document signé des deux parties et pouvant être opposé à une demande, donc éventuellement signé devant notaire. Je doute que ceci ait été fait.
Puisque vous avez parlé de frais, il vaut mieux que vous prépariez un décompte complet pour un minimum de 10.000?, soit la moitié du reliquat. Facture, frais de mise en vente, relevés bancaires, tout est bon.
Vous préparez tout ça et vous laissez venir. Quand vous en serez au procès si cela arrive, vous prendrez un avocat et ressortirez le dossier. Votre avocat vous dira ce qu'il en est.

Sur la seule base de votre question, je ne sais pas comment s'est manifesté la "demande" de la "plaignante". Impossible donc d'en dire plus.

Par sly18000

AGeorges,et ESP je vous remercie beaucoup...
La plaignante, pour le moment n'a fait aucun recours en justice et cela n'arrivera peut être pas ! enfin j'espère car cela serait un peu exagéré de sa part !!! mais bon !! parfois les gens sont tordus et ils font des démarches abusives pour récupérer de l'argent même si ils savent très bien que cet argent n'est pas dû et surtout qu'ils ne le méritent pas !
mais on préfère se préparer à ce qu'il pourrait arriver si jamais elle partait dans ce type de démarches !!!
Aujourd'hui, elle vit dans la maison de mon conjoint, car il ne l'a pas mise à la rue, elle paie un loyer plus bas que sa mensualité de crédit de maison, il lui verse une pension alimentaire pour sa fille majeure et il paie tout pour sa fille en plus (études, permis de conduire) cette femme est au RSA et espères juste récupérer de l'argent alors qu'elle ne fait rien de ses journées et est fainéante !!!! merci à vous en tous cas

---
Par janus2

Bonjour,
Si j'ai bien compris, le titre de propriété de cette maison était bien aux 2 noms ? Il est alors étonnant que le notaire, lors de la vente, ait remis la totalité de la somme à Monsieur. Le notaire n'étant pas juge, il devait se fier uniquement au titre de propriété et donc répartir la somme suivant les parts de chacun.
S'il a pu remettre la totalité à Monsieur, c'est, normalement, qu'il y a eu accord officiellement de Madame. Cet accord

doit figurer sur l'acte de vente.

Par AGeorges

Bonsoir Janus2,
Merci d'avoir précisé cet aspect qui m'avait échappé ...
Lors d'une vente avec solde de crédit, le notaire ne se limite pas à verser à la banque le solde dû et de répartir le reste. Il procède à un décompte complet lié aux statuts des deux propriétaires et à leurs dépenses individuelles, telles qu'ils les ont déclarées, sans forcément vraiment demander le détail (je connais un cas comme ça) aux deux protagonistes. Donc, celui qui charge la mule est nettement favorisé. Après, même en supposant que le détail complet est inclus dans l'acte de vente, la personne à qui l'on fait signer cet acte ne va en général pas tout lire, et le notaire ne va pas forcément non plus insister sur le fait que signer l'acte de vente impliquait un accord plein et entier sur le décompte.
Et d'ailleurs, petite question annexe, y a-t-il une prescription pour contester le décompte du notaire, et si oui, de combien est-elle ?
Ceci peut intéresser le poseur de question pour savoir à quoi s'attendre ... en cas de velléité en face ...

Par sly18000

En fait l'acte de vente à été fait à 50/50 ....
et le solde à servi à rembourser le prêt et il restait 20 000 euros qui ont été mis sur le compte joint.
Par la suite, le montant, avec l'accord de son ex-compagne a été viré sur son compte perso à lui puisqu'à ce moment là ils étaient encore ensemble et qu'elle savait qu'il avait investi avec ses deniers personnels à la base lors de la construction de la maison pour un certain nombre de chose qu'elle voulait absolument ! Il s'est donc remboursé de cette partie qui était or prêt. c'était il y à environ 5 ans ! il a racheté une maison ensuite seul et il a refait un prêt seul .....