



Indivision suite à divorce - décès d'un des indivisaires

Par rem74mer

Bonjour,

Ma question concerne la maison de mon papa décédé il y a quelques mois.

Lui et ma mère ont divorcé il y a maintenant 25 ans. Ma mère, sans ressources, a quitté le domicile, laissé à mon père la responsabilité des trois enfants, et renoncé totalement à son rôle de mère. Ayant en plus obtenu une rente viagère, elle n'a heureusement pas réclamé sa part de la maison acquise 10 ans plus tôt et encore en cours de remboursement. Il semble maintenant (au vu des documents que nous avons trouvé ; et selon ma notaire) que le partage n'ait jamais été officiellement fait, et que ma mère se retrouve donc toujours aujourd'hui dans l'indivision de cette maison (que mon père a évidemment remboursé tout seul les 15 années qui ont suivies).

Aujourd'hui, dans le cadre de la succession de mon père, nous nous interrogeons donc sur ce qu'il va se passer concernant cette maison:

- ma mère peut-elle bien réclamer sa part, même si le divorce a été prononcé ?
- si elle y a droit, s'agit-il seulement d'une partie (vu que l'on père a remboursé l'essentiel du capital tout seul) ?
- nous avons trouvé un document signé de la main de ma mère (à l'époque) et adressé à la banque où elle annonçait renoncer à sa part de cette maison et demandait donc à ne pas être dissociée de l'emprunt? ce document a-t'il une valeur juridique ?
- avons-nous en tant qu'enfants et héritiers de notre père et un quelconque levier pour éviter le partage avec notre mère?

Je vous remercie par avance pour votre retour et toute information sur ce sujet.

Merci.

Cordialement.

Rémi.

Par AGeorges

Bonsoir Rémi,

nous nous interrogeons donc sur ce qu'il va se passer concernant cette maison:

Eh bien, disons déjà que se marier crée une communauté et que selon ce qui est décidé au mariage, les biens des époux, tant acquis avant ou après le mariage, ne seront pas considérés de la même façon. Dans le cas courant, les biens acquis pendant le mariage appartiennent à la communauté.

Le divorce rompt la communauté, une fois prononcé. Aucune action des ex-époux postérieures au divorce n'est commune, et les obligations ont disparu.

Mais la situation des "biens communs" juste avant le divorce n'a pas changé. Et pour régler cela, il faut faire le partage.

Dans le cas de votre père, ce partage fera intervenir une notion de "récompense". En payant les mensualités de crédit seul, il a enrichi la communauté et il sera compensé de cela.

Mais si votre mère avait payé sa part de crédit pendant les 10 premières années, cela ne sera pas perdu pour elle.

Pour moi, la lettre à la banque n'a pas de valeur par rapport au partage. Elle est une affaire ayant uniquement permis à votre père de payer seul le crédit. Ce qui a d'ailleurs probablement été basé sur le fait que votre père seul gagnait assez pour cela. La banque se moque du reste.

Si votre mère avait donné ou vendu ses parts d'indivision à votre père, la situation serait différente. Mais, au plus probable, elle est toujours enregistrée comme propriétaire du bien à 50/50, et seul le partage pourra régler cela.

Partage par notaire, qui devra faire intervenir l'accord de votre mère et celui des héritiers de votre père. En cas de désaccord, il n'y aura que la voie judiciaire.

Dans le partage, votre mère aura droit, en principe, à la moitié des biens du couple, diminuée de la récompense due à votre père.

Ce sera ses biens à elle que vous pourrez racheter par une soulte pour garder le bien immobilier si vous le souhaitez.

Du fait de l'ancienneté du divorce, aucun des biens de votre père qui soit postérieur au divorce ne concernera votre mère. Mais le fait d'être héritiers de votre père ne vous donne aucun droit sur le "partage matrimonial".

Par rem74mer

Bonjour,
Je vous remercie pour votre réponse très claire.

Cordialement.

Par isernon

bonjour,

une précision, en matière de propriété immobilière, ce qui compte ce sont les actes authentiques de vente et d'achat établis par les notaire, peu importe le financement.

le titre prime le financement.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que le remboursement du crédit ayant servi à acquérir le bien, il s'agit de dépenses de conservation du bien. Une demande de remboursement est prescrite au bout de cinq ans :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043473463>]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043473463[url]

Donc que votre père ait remboursé seul pendant 15 ans ne vous permet aucun recours.

En revanche, s'il y a toujours une situation d'indivision, votre mère en plus de sa part du bien peut demander une indemnité d'occupation si un des indivisaires l'empêche de jouir du bien.

Je vous conseille de vérifier tout cela avec un notaire.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous n'avez pas précisé si le mariage était en communauté ou en séparation de biens. On comprend toutefois que le bien a été acquis pendant le mariage.

La récompense n'existe qu'en communauté.

Un époux doit récompense à la communauté, lors de sa liquidation, que si la communauté a financé un bien propre à l'époux, durant la communauté ; ce ne semble pas le cas ici.

La communauté doit récompense à un époux, lors de la liquidation de communauté, que si des fonds propres de l'époux ont financé la communauté, durant celle-ci ; ce ne semble pas le cas ici.

En indivision, pendant le mariage en séparation, il peut y avoir des créances entre époux, si un époux finance l'indivision (donc la part de l'autre indivisaire).

De même, en indivision post-communautaire, après divorce, il peut y avoir des créances entre ex-époux indivisaires, si un indivisaire finance l'indivision (donc la part de l'autre indivisaire).

Les créances doivent se prescrire, si leur remboursement n'est pas demandé, même pendant le mariage en séparation.

Donc effectivement, à mon avis, votre mère a droit à sa part indivise du bien, mais vous ne pourriez revendiquer des

créances que pour les 5 dernières années (si des remboursements ont encore eu lieu). De même, elle pourrait demander une indemnité d'occupation pour ces 5 dernières années.
Elle pourrait aussi confirmer sa renonciation à sa part, ce qui signifie qu'elle doit vous en faire donation (il n'y a pas de pure renonciation à la propriété d'un bien).