



Jouissance maison principale concubins

Par Alex30

Bonjour, je cherche à éclaircir une situation qui commence à sérieusement me peser sur le moral. Vos conseils et recommandations seront les bienvenues !

Situation initiale, moi homme célibataire situation professionnelle stable, rencontre une femme avec 2 enfants, situation professionnelle stable aussi. Elle souhaite prendre une indisponibilité professionnelle afin de tenter l'aventure de tenir des gîtes et chambres d'hôtes, nous achetons une grande maison propice à l'activité dans la vallée de la Cèze, concubins, propriétaires à 50/50. Au cours des travaux, madame fait une rupture conventionnelle et décide de monter une entreprise de fabrication de macramé et une entreprise de magnétiseuse. Petit à petit elle se désintéresse des travaux et participe de manière de plus en plus aléatoire aux charges du foyer....

Notre couple ne fonctionne plus nous décidons de nous séparer et donc de vendre la maison, tout en finissant quelques petits chantiers entamés. Madame estime que je pourrais vivre dans le chantier des chambres d'hôtes (appartement mitoyen encours de rénovation) afin que nous puissions cohabiter le temps de la vente. J'accepte car à l'évidence c'est la meilleure solution. Chantier très insalubre évidemment.... la vente traîne un peu en longueur, madame décide seule de ne plus s'investir dans les travaux.

La situation est tendue, je n'accepte pas son "abandon de chantier" alors qu'elle vit tranquillement dans notre 120m² et moi dans mon tas de gravats.

Et aujourd'hui je constate que son nouveau conjoint vient régulièrement dormir dans l'habitation principale. Nous avons établi à l'origine que cette situation n'arriverait pas.

Donc nouvelle dispute, car évidemment cela me consterne, et là clairement elle m'annonce que je ne suis plus chez moi!

Je ne peux plus accepter ses dérives et son manque d'honnêteté, aujourd'hui je veux remettre la situation dans le droit chemin, je ne compte pas la laisser vivre tranquillement dans la maison alors que je suis en situation d'inconfort et que je continue les travaux seul.

Donc svp, quels sont mes droits, quels sont les leviers possible pour l'obliger à honorer ses promesses, quelles sont les choses à ne pas faire ?

Merci de votre aide!

Par Isadore

Bonjour,

Le logement en question est devenu le domicile de Madame, qui peut légitimement vous interdire d'y accéder. En échange, vous avez droit à une indemnité d'occupation. Si elle vous laisse revenir y habiter, elle sera libérée de son obligation de vous indemniser.

Légalement, elle est en droit de ne pas faire de travaux dans le bien où vous habitez. Si vous pouvez prouver avoir réalisé ou fait réaliser seul des travaux apportant une plus-value au bien commun, vous pourrez réclamer une compensation.

Quant au fait qu'elle vive avec son concubin, c'est parfaitement normal. Dans son logement, elle héberge qui elle veut et aucun accord d'aucune sorte ne peut l'empêcher de vivre en couple. Cette situation ne vous cause aucun préjudice.

Si la vente traîne, c'est sans doute que le bien est vendu trop cher. L'avez-vous fait estimer par deux ou trois agents immobiliers connaissant bien le marché local ?

Au vu de la situation, la meilleure solution est de vendre au plus vite et de sortir de cette indivision.

Vous pouvez essayer de mettre la pression sur Madame en réclamant une indemnité d'occupation (la rétroactivité peut-être sur cinq ans) par courrier recommandé.

Qui paye les charges d'entretien du bien commun (taxe foncière...) ?

S'il y a un emprunt, comment est-il remboursé ?

Vous confirmez que vous n'êtes ni pacsés, ni mariés ?

Tentez une médiation pour trouver un accord avec Madame, au moins sur une baisse du prix de vente. Sinon, prenez un avocat, car ça risque de finir au tribunal.

Par Janus2

Le logement en question est devenu le domicile de Madame, qui peut légitimement vous interdire d'y accéder.

Bonjour,

Par quel miracle ?

Les 2 indivisaires ont le même droit sur la maison et Alex30 peut tout à fait décider de retourner y vivre. A moins qu'il n'ait consenti un bail à son ex-compagne, mais ce n'est pas indiqué...

Par Isadore

Alex30 a déménagé dans un logement distinct. Pour moi, puisqu'il y a deux logements séparés chacun occupé par un des indivisaires, il y a deux domiciles. A moins évidemment de considérer que l'ensemble est un seul et unique logement où chacun circule à sa guise.

Auquel cas, bien sûr, les deux sont libres de d'aller "chez l'autre" et de profiter librement de leur bien commun (en y invitant des gens, en déplaçant leur mobilier, en y stockant leurs affaires). Et bien sûr, dans cette hypothèse, il ne saurait être question d'indemnité d'occupation.

Par Heniri

Hello !

Même avis qu'Isadore. Chaque ex-concubin occupe une partie de leurs biens en indivision (si j'ai bien compris). Chacun doit à l'autre une indemnité d'indivision si j'ose dire (dont le bilan est plus favorable à Alex).

Alex il vous reste à convenir avec votre ex-concubine d'une convention d'indivision (art. 1873-1 à 1873-18 du Code civil) ou à sortir de cette indivision problématique d'une manière ou d'une autre* (vente et partage du capital, ou rachat de la part de l'autre par un des indivisaires).

* judiciaire : article 1377 du Code de procédure civile.

A+

Par ESP

Bienvenue Alex

Bonjour Isadore et Janus

Effectivement, seule une décision de justice peut former interdiction à un indivisaire d'utiliser les locaux qui lui appartiennent.

Aussi bien pour madame, dans la partie en cours de rénovation, que pour monsieur dans les lieux occupés par madame.

Un arrangement peut être envisagé si les concubins souhaitent continuer à partager l'usage du bien malgré leur séparation. Dans ce cas, il est recommandé de rédiger une convention d'indivision qui précise les modalités de gestion et d'utilisation du logement.

En cas de désaccord, il faut s'en remettre à la justice pour trancher... OU et l'un des concubins peut demander la sortie de l'indivision, conformément à l'article 815 du Code civil. Cela signifie qu'il peut demander la vente du bien, même si

l'autre concubin s'y oppose.

Alex, je vous recommande de consulter un professionnel du droit, tel qu'un avocat spécialisé en droit de la famille, pour obtenir des conseils adaptés à votre situation spécifique.

Par Isadore

Je mets quand même une réserve au vu de la gravité d'une violation de domicile. Le droit au respect du domicile prime sur le droit du propriétaire d'user de son bien, sauf justement s'il y a une décision de justice autorisant des tiers à accéder au bien.

Si un indivisaire occupe privément une partie du bien commun, la loi garantit aux autres une indemnisation, pas un droit d'accès. Quand bien même Madame serait occupante sans droit ni titre, son domicile serait protégé contre les intrusions.

Mon avis est que puisqu'il semble y avoir clairement deux logements séparés, occupés par deux foyers distincts, il y a de fortes chances que ce soient les domiciles respectifs de leurs occupants.

Je déconseille très fortement à Alex30 de rentrer chez l'autre indivisaire sans son accord, du moins pas sans l'avis d'un avocat qui examinera le dossier. Et franchement, même avec l'avis favorable d'un avocat je ne m'y risquerais pas.

Par Alex30

J'ai attentivement lu vos réponses et conseils et je vous en remercie, j'ai rendez-vous demain avec un avocat conseil, je pourrai ainsi savoir quelle sont mes options et prendre une décision qui fera avancer la situation. Merci à tous, j'essaierai de faire un retour, cela pourra certainement servir à d'autres....