Crédit en cours payé seul

Par Jpjustine

Bonjour,
Nous avions moi et ma concubine achète à crédit un appartement dont les échéances ont toujours été prélevés sur mon compte personnel.
Suite à ma séparation, quels sont mes droits vis à vis de l'appartement que j'occupe et continue de payer?
Puis je récupérer l'intégralité de l'appartement ?
Mon ex compagne peut elle prétendre à 50% même si le crédit est payé par moi même ?
Merci
Cordialement

Par janus2

Bonjour,
Ce qui établit la propriété, c'est le titre et non la finance. Si votre ex-concubine est propriétaire à 50%, elle peut prétendre à 50% du prix si vous vendez.
Ensuite, ce sera à vous de faire valoir une dette si vous avez financé plus que votre part et pouvez le démontrer.

Par Jpjustine

Merci Janus2,
Ce qui veut dire que tant que le crédit de l'appartement n'est pas terminé et l'appartement non vendu, je ne peux obtenir gain de cause?
Le fait que les prélèvements du crédit soit sur mon compte personnel suffit il a démontrer que je suis le seul à avoir honorer les échéances?
Un avocat me serait il utile aujourd'hui ?
Je précise que le crédit a commencer en nov 2016 et que j'y habite non officiellement depuis 17 mois, et que ce bien était destiné à de la location.
D'avance merci.

Par osram

Bonjour,

Qu'est ce que vous ne comprenez pas dans la réponse qui vous a été rapportée ?

Ce qui établit la propriété, c'est le titre et non la finance

---
Par Jpjustine

Bonjour Osram,
Je comprends que si je fais rien, la moitié de la future vente de cet appartement reviendra à mon ex concubine qui n'aura pas participé.
C'est cela mon questionnement, que puis je faire?
Comment contourner cela?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Lors de la vente, le notaire recevra le prix total.

Ensuite soit vous tombez d'accord entre vous pour une répartition, soit vous passez devant un juge.

Il faudra démontrer que vous avez dépensé plus que votre part de propriété avec des justificatifs. Le paiement des échéances ne suffira pas car votre ex contredira en disant qu'elle a payé toutes les autres dépenses de vie commune, ou que vous étiez d'accord pour ce fonctionnement, etc.
Votre avocat pourra plaider l'enrichissement sans cause.

NB : si elle part avec 50% du prix alors qu'elle n'a rien payé, vous pourrez la dénoncer au fisc, et elle devra payer 60% de taxes car ce sera considéré comme une donation de votre part.

Dans une telle situation il aurait été judicieux de noter dans l'acte vos parts de propriété en fonction du financement prévu.

Par isernon

bonjour,

vous indiquez dans le titre que le crédit est en cours, dans ces conditions votre contrat de prêt doit prévoir, outre la solidarité des emprunteurs, qu'en cas de vente, vous devrez rembourser le crédit restant.
prenez contact avec votre organisme de crédit pour lui indiquer votre projet.

salutations

Par yapasdequoi

En cas de vente avec un crédit en cours, c'est le notaire qui paye l'organisme de crédit directement avec l'argent reçu de l'acquéreur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le concubinage est une union de fait caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, rien d'autre. A la différence du mariage et du PACS, il n'est pas régi par la loi, il ne crée pas de droits et d'obligations des concubins l'un envers l'autre et il se forme et se rompt sans aucune formalité.

Le régime légal de la propriété de votre appartement est l'indivision à parts égales.

En ce qui concerne les droits et obligations résultant du financement il vous faut en premier lieu vous référer au contrat de vente et au contrat de prêt.

L'acte de vente contient peut-être une clause relative au financement et donc des obligations de chacun des indivisaires l'un envers l'autre (et elle aussi).

Le contrat de prêt stipule probablement une solidarité, mais c'est à vérifier.

Ensuite se pose la question de ce qui a été convenu, tacitement semble-t-il, entre votre ex-concubine et vous. Votre participation exclusive au financement résulte-t-elle d'une intention libérale ? Si oui, la rupture du concubinage marque-t-elle la fin des libéralités ? Ce qui est apporté dans une intention libérale ne crée pas d'obligation de remboursement (ce qui est donné est donné) mais est soumis à taxation supportée par le donataire. Ce qui ne procède pas d'une intention libérale donne lieu à obligation de compensation.

Quoiqu'il en soit, pour devenir seul propriétaire de l'appartement, il faudra que votre ex-concubine vous cède sa part par acte notarié à titre gratuit ou à titre onéreux.

Si vous ne parvenez pas à vous entendre pour régler la séparation et le partage du bien acheté en commun à l'amiable, vous aurez besoin d'un avocat.

Par Jpjustine

Merci à tous pour vos réponses.
Bon après midi.