



Propriétaire en indivision avec ex-mari

Par Passtelle

Bonjour à vous tous!

Mon ex- mari et moi même avons acheté une maison ensemble il y a 40 ans quand nous étions encore mariés. 4 mois après l'achat et avant d'y emménager, il a quitté le territoire français et m'a abandonné avec mes 2 enfants, donc il n'a jamais habité la maison et n'a jamais payé les pensions alimentaires des enfants. J'avais fait faire des recherches par l'État pour demander les pensions et le divorce, et après plusieurs années quand ils l'ont localisé hors de France, il a refusé de donner son adresse et de faire face à ses responsabilités. Le divorce à finalement été prononcé après 7 ans. Donc depuis 40 ans, j'ai payé seule les traites de la maison dans laquelle j'habite depuis, payé les travaux que j'ai fait faire effectuer, les factures, ses dettes..., en plus de l'éducation des enfants.

Aujourd'hui, il vient d'entrer en EHPAD en France, est sous curatelle et demande la moitié de la maison car nous sommes toujours tous les 2 propriétaires de la maison, en indivision. Mon notaire de l'époque n'avait pas fait le nécessaire..

Est ce que l'usucapion ou la prescription acquisitive en indivision s'appliquent ?
Quel recours puis je avoir?

J'ai gardé toutes les preuves d'avoir tout payé seule depuis 40 ans (prêt immobilier, factures/paiements, nombreux travaux effectués, impôts fonciers, ses dettes à EDF, preuve de recherches, abandon de famille et divorce prononcés...etc).

Je vous remercie pour vos conseils.

Par Isadore

Bonjour,

Je ne sais pas ce que vous entendez par "mon notaire de l'époque n'avait pas fait le nécessaire", mais un notaire n'aurait pu priver Monsieur de son droit de propriété. Il aurait fallu, vous, agir en justice.

Il est compliqué pour un indivisaire de faire jouer l'usucapion, il faut qu'il prouve qu'il s'est comporté comme le propriétaire exclusif pendant trente ans, en accomplissant des actes incompatibles avec sa seule qualité d'indivisaire :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000023835611]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000023835611[/url]

C'est très difficile à démontrer, tout ce que vous citez n'a soit rien à voir avec l'indivision (abandon de famille...), soit relève de l'activité normale d'un indivisaire (travaux, paiement des taxes...).

En fait, c'est plus difficile pour un indivisaire que pour un tiers étranger à la propriété, car il est attendu de l'indivisaire qu'il se comporte comme un propriétaire.

Il faut consulter un avocat pour voir si vous avez de quoi soutenir l'usucapion (qui ne peut être "validée" que par un jugement). Je vous préviens, la jurisprudence est très stricte, il y a donc peu d'espoir.

Monsieur est en droit d'exiger que le bien soit vendu pour sortir de l'indivision (licitation judiciaire), ou que vous lui versiez une indemnité d'occupation. Un bon compromis pourrait être que vous lui rachetiez sa part. S'il est placé sous tutelle, son tuteur a le devoir d'agir dans son intérêt, soit en faisant vendre le bien, soit en récupérant l'indemnité à laquelle il a droit.

Le paiement de certaines charges de l'indivision (taxe foncière...) peut être remboursé, vous pouvez remonter sur cinq ans.

L'arrêt de la cour de cassation cité dans un de mes liens rejette la prescription acquisitive car la possession était équivoque.

L'application de la prescription acquisitive nécessite de remplir les conditions de l'article 2261 du code civil.

vous devez vous faire aider par un avocat spécialisé en droit de l'immobilier.

Par Passtelle

Bien sûr que je vais faire recours à un avocat.
Aussi, l'article 2258 du Code civil indique :

"La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. En effet, la prescription acquisitive permet au possesseur d'une chose de s'en attribuer la propriété exclusive au bout d'un certain délai."

Par exemple, vous êtes coindivisaire d'un bien immobilier et vous êtes le seul à l'occuper depuis des années. Vous pourrez alors vous accaparer le bien de plein droit, car la loi considère que si l'autre indivisaire ne s'intéresse pas au bien depuis un long moment, alors il vous est légitime de demander son exclusivité."

Dans un autre cas, après un divorce, vous vous retrouvez propriétaire indivis d'un bien au même titre que votre ex-conjoint. Le régime matrimonial n'a jamais été liquidé, et votre ex-époux/épouse se désintéresse totalement du bien que vous occupiez seul(e). Dans ce cas-là, il est aussi possible de mettre en œuvre la prescription acquisitive, autrement appelée usucapion afin de demander l'acquisition entière du bien.

Par Isadore

Sauf que vos textes sont un peu optimistes. Dans le cas d'une indivision, vous êtes déjà propriétaire. Il faut arriver à prouver que pendant trente ans, vous vous seriez comportée comme la propriétaire exclusive de ce bien.

Le lien que je vous ai mis plus haut montre un exemple où la Cour de cassation a rejeté la demande d'une coindivisaire qui avait occupé un terrain pendant une longue période.

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, qu'un indivisaire ne pouvait se faire juger propriétaire exclusif par usucapion que s'il rapportait la preuve que lui et/ ou ses auteurs avaient accompli des actes qui ne pouvaient l'être que par un propriétaire et qui étaient incompatibles avec les droits des autres indivisaires, et, souverainement, que le père de Mme B... avait été propriétaire indivis des terres litigieuses, que cette dernière n'avait personnellement occupé les lieux qu'en qualité de propriétaire indivis, et qu'elle ne justifiait pas d'actes que son père ou elle-même auraient accompli de nature à exclure le droit de propriété des autres indivisaires, la construction d'une maison comme il était d'usage en Polynésie ou la mise en culture ne constituant pas de tels actes, la cour d'appel, qui en a déduit que la possession de Mme B... était équivoque, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Occuper un bien privé pendant plus de trente ans est une action normale et attendue de la part d'un indivisaire. Il vous appartient d'apporter la preuve que vous vous êtes comportée comme la propriétaire exclusive de ce bien pendant trente ans, de manière continue et non équivoque.

Dans un cas "classique", il "suffit" de démontrer son comportement de propriétaire, ce qui est déjà compliqué. Il est très rare qu'un indivisaire arrive à prouver un comportement de "propriétaire exclusif", car presque tous les actes qu'il peut accomplir sont ceux d'un indivisaire lambda : faire construire, payer les taxes, mettre en culture, mettre en location, payer l'entretien...

J'ai trouvé cette jurisprudence récente, où l'usucapion a été admise au profit d'un indivisaire qui a pu produire des preuves qu'il avait eu l'intention, pendant trente ans de se conduire comme le propriétaire unique du bien, notamment en s'appropriant les revenus tirés de la parcelle de terre :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026466090>]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026466090[url]

Mais honnêtement, je doute que le simple fait d'avoir habité votre bien et en avoir assumé l'entretien et les charges suffise.

Par Passtelle

J'apprécie votre réponse et l'article mentionné. En effet, Mr X a réussi à prouver qu'il n'était pas au courant.

Dans ma situation, je n'ai eu aucune nouvelle de mon ex-mari pendant plus de 40 ans. Je ne savais même pas qu'il était revenu en France vu qu'il a vécu longtemps à l'étranger, ou même qu'il était vivant.

Je peux facilement prouver que je me suis comportée comme la propriétaire exclusive et avoir ignoré totalement son existence, ce qui est vrai.(Factures, témoignages...). Mais mes chances sont minces en effet...Je vais essayer de trouver un très bon avocat sur Paris et analyser ses conseils et convictions.

Merci beaucoup!

Par DIU1973

Bonjour et bienvenue

Vous avez des arguments et preuves à faire valoir, devant un juge, pour qu'il statue sur votre cas.

Le forum ne peut pas vous être d'une grande aide, à part vous répéter ce qui vous ait dit ci-dessus.

Effectivement, cette situation mérite d'être prise en main par un avocat spécialisé en droit de la famille et de l'immobilier.

Par Passtelle

Bonjour et merci,

Ce forum m'a beaucoup aidé et les échanges y ont été très riches et intéressants. Un forum est pour échanger, argumenter, aider, écouter...etc. Je ne comprends pas trop votre négativité.

Bien sûr que je suis à la recherche d'un bon avocat sur Paris (si quelqu'un a des références), mais prendre la température ici m'a beaucoup conforté.

Par Nihilscio

Bonjour,

S'il n'est pas possible de faire admettre une acquisition de la part de votre ex-mari par prescription, il y aura lieu à procéder au partage. Lors du partage il faudra tenir compte des dépenses comme prescrit à l'article 815-13 du code civil. Par exemple, si la maison a été financée à 70 % par emprunt et qu'au cours des quarante dernières années, vous avez dépensé dix 10 % de la valeur de la maison pour l'entretenir et l'améliorer, vous devrez à votre ex-mari 50 % - 35 % - 5 % soit 10 % de la valeur actuelle de la maison.

Par Passtelle

Bonjour Nihilscio,

Merci énormément pour votre information.

En effet, je vais faire mes calculs de suite..d'autant plus que c'est moi seule qui avait apporté l'apport, mais je ne pense pas pouvoir le prouver. Par contre, la totalité du prêt et les nombreux travaux ça je peux le prouver sans problèmes. Tout est dans mon dossier!

Je vais lire les autres articles du Code Civil, mais vous m'avez enlevé un gros poids. J'ai hâte de trouver un bon avocat maintenant.

Encore, merci beaucoup.

Par Passtelle

Par contre il ne font pas référence à l'emprunt. Est ce que cela fait partie des dépenses ?

Par Nihilscio

En fait, comme vous étiez mariés, il s'agit d'une liquidation de la communauté conjugale et non du partage d'une indivision. Les dispositions applicables sont celles de l'article 1469 et non celles de l'article 815-13 mais la logique est la même.

Article 1469 :

La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien.

La maison a été acquise en commun mais les dépenses portant sur la maison n'ont pas été égales. Votre ex-mari vous doit une récompense. Celle-ci ne peut être moindre que ce que vous avez apporté. Ce que vous avez apporté comprend ce qui a servi à acquérir, à conserver et améliorer la maison. L'article 1469 est plus explicite que l'article 815-13.

Par Passtelle

Parfait. Merci énormément..

Cela va être mon second recours :

- 1) Prescription d'acquisition
et si cela est rejetée,
- 2) Liquidation de la communauté conjugale

Je pense pouvoir m'en sortir en sus des frais d'avocat, et de ceux du notaire à 8%.

Vous nous avez été très précieux! Merci

Par Isadore

Bonjour,

En ce qui concerne la liquidation de la communauté matrimoniale, j'émetts une réserve Passtelle. Seules les dépenses faites pendant le mariage sous un régime communautaire peuvent donner lieu à récompense. Toutes les dépenses faites après une séparation de bien (qui accompagne obligatoirement une séparation de corps, par exemple) ne donnent pas lieu à récompense, mais sont des créances entre époux, prescrites par cinq ans.

En ce qui concerne les dépenses faites après le divorce, pour le remboursement du prêt, c'est une créance entre indivisaires, qui est prescrite par cinq ans:

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

Les travaux d'entretien et d'amélioration sont pris en compte au moment du partage ou de l'aliénation, et à ma connaissance ne sont pas "prescrits".

Par Nihilscio

Nous sommes en fait d'accord.

Car l'emprunt a été entièrement remboursé pendant le mariage et cela donne lieu à récompense.

Le calcul de ce qui a été dépensé après la dissolution du mariage doit porter sur des sommes relativement modiques.

Nous ne savons rien des termes du jugement de divorce. En particulier la propriété de la maison et les droits de l'épouse l'occupant y sont-ils mentionnés ?

Par Isadore

Bonjour Nihilscio ,

Ma réserve s'adressait à Passtelle, j'avais peur qu'elle ait mal compris votre propos. Sinon, nous sommes effectivement d'accord sur le raisonnement.

Par contre, je n'ai pas vu l'endroit où Passtelle indique que tout l'emprunt a été remboursé pendant le mariage. Elle dit avoir constitué seule l'apport, et avoir payé seule le crédit, mais rien vu sur la chronologie de ces remboursements.

Sauf si j'ai manqué quelque chose, il me semble possible qu'une partie de l'emprunt a été payée après le divorce, qui n'a eu lieu que sept ans après l'achat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il manque des éléments mais nous savons tout de même que :

- le mariage date de plus de quarante ans,
- la maison a été achetée il y a quarante ans pendant le mariage,
- Monsieur a disparu quatre mois après l'achat,
- le divorce date d'il y a sept ans donc trente-trois ans après l'achat.

Il s'en déduit qu'au moment du divorce l'emprunt avait été intégralement remboursé.