Vente en indivis

Par mimi04130

Bonjour,

Nous vendons notre maison et sommes en concubinage.
La quotité est de 50/50. Monsieur réclame son apport qui n'était pas spécifié dans l'acte.

Le notaire a t-il pouvoir de bloquer les sommes et ne pas appliquer la règle de partage ?

Merci de votre retour.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le notaire ne fera le partage que si vous êtes d'accord sur celui-ci. En cas de litige, la somme est bloquée et le notaire ne peut plus rien faire en attendant une décision du tribunal.
A vous de saisir le tribunal si vous n'arrivez pas à un accord amiable.

Par isernon

bonjour,

votre ex peut-il prouver ce financement même en l'absence de mention sur l'acte notarié d'achat ?

pour répondre à votre question, le notaire non seulement peut mais doit attendre votre accord ou une décision du tribunal pour procéder au partage.

êtes-vous déjà passé chez le notaire pour cette vente ?

salutations

Par mimi04130

Merci de vos retours.

Le notaire voulait bloquer les sommes, mais finalement M. a accepté le partage 50/50.
M. me devait de l'argent et mettre l'apport en commun lui permettait de me rembourser.
Mais comme il a mal pris la séparation, il voulait réaliser un partage non équitable et reprendre son apport.

Je vous remercie de vos réponses.

Bonne soirée à tous.

Par AGeorges

Bonjour,
Pas d'accord avec Yapasdequoi et Isernon.

Je suppose, pour dire cela, qu'il existe bien un TITRE d'indivis dans lequel la répartition est inscrite à 50/50.

Eh bien la loi et la Cour de Cassation ont dit que, dans ce cas, le financement du bien commun n'a pas d'importance, il

n'y a que le titre qui compte. Donc, même si l'un des indivis a versé 75% du financement, si le TITRE dit 50/50, il faudra faire la répartition à 50/50 lors de la liquidation.

Et si c'est comme ça, le notaire doit respecter le titre et n'a rien à bloquer. Le document signé engage les deux indivis et il n'est donc pas possible de changer d'avis après. Un nouvel 'accord' ne semble pas non plus nécessaire !

Désolé pour la contradiction, est-ce que je me trompe ?

Par yapasdequoi

Lisez d'autres réponses sur le même thème. Même si la répartition de propriété est de 50/50, celui qui prouve qu'il a avancé un financement peut demander une récompense à l'autre.
Et en cas de litige, le notaire ne peut rien faire d'autre que bloquer la somme en attendant soit un accord amiable soit une décision de justice.

Par AGeorges

Lisez d'autres réponses sur le même thème. Même si la répartition de propriété est de 50/50, celui qui prouve qu'il a avancé un financement peut demander une récompense à l'autre.

J'ai fait bien attention à ce que mon propos soit limité au cadre d'un indivis dont la répartition est fixée par un acte.

Bien sûr, si vous sortez de ce cadre, ma remarque n'est plus applicable. Dans un divorce, par exemple, si la base de répartition est 50/50, il n'y a pas d'acte d'indivision, et donc votre propos s'applique.

Si je voulais être désagréable, je dirais qu'à l'école, avant de répondre, on demande de bien lire l'énoncé. Mais comme je ne le souhaite pas, je ne dis rien.

Par yapasdequoi

Mieux vaut ne pas être désagréable quand on s'avance un peu trop dans un territoire inexploré...
Rapprochez vous du notaire et posez lui la question, vous pourriez être surpris de la réponse.

Par AGeorges

on s'avance un peu trop dans un territoire inexploré...

Je suis propriétaire indivis depuis environ 33 ans. Comme certains des co-indivis n'ont pas respecté leur part de co-financement initialement prévue, je me suis "un peu" renseigné depuis ...

Par Nihilscio

Bonjour,

La cour de cassation a rendu tout récemment, le 26 janvier 2022, un arrêt, n° 20-17.898, sur la question du financement par un indivisaire. Ce financement donne droit à une indemnisation : Le règlement d'échéances d'emprunts ayant permis l'acquisition d'un immeuble indivis, lorsqu'il est effectué par un indivisaire au moyen de ses deniers personnels au cours de l'indivision, constitue une dépense nécessaire à la conservation de ce bien et donne lieu à indemnité sur le fondement de l'article 815-13, alinéa 1, du code civil, peu important que le prêt soit un prêt amortissable ou un crédit relais.

En cas de désaccord sur les modalités du partage, il n'appartient pas au notaire de trancher. Il ne peut que dresser un procès verbal de difficulté et bloquer la somme litigieuse en attendant un solution soit amiable soit judiciaire.

Par janus2

Pas d'accord avec Yapasdequoi et Isernon.

Bonjour,
Bah moi, pas d'accord avec vous et donc d'accord avec Yapasdequoi et Isernon.

Le notaire ne peut procéder au partage que si tous les vendeurs sont d'accord sur la répartition ou suite à décision judiciaire. Il n'est pas juge et ne peut pas trancher un litige entre les indivisaires.