Vente maison apres separation

Par Sandrine16fr

bonjour,

séparé depuis 10ans de mon ex conjoint (non marié), je paye seule le remboursement du crédit immobilier depuis .Nous nous sommes mis d'accord pour que je reste dans la maison si je paye tous (credit, taxe fonciere..)rachat de sa part non possible .
Depuis j'ai dit a Mr que je souhaiter vendre la maison. j'ai fais des travaux de rénovation ainsi qu'une extension. Le prix de maison est estimé avec une plus value grâce au travaux que j'ai effectuer .Il es d'accord pour la vendre mais me demande de lui rembourser les loyer qu'il a payer au moment ou l'on vivait ensemble.
Je lui ai dit que ce n'était pas logique et ma dit qu'il n'accepterai pas de vendre la maison si je ne fais pas cela .
est il dans son droit ? (je ne pense pas) .

merci pour vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Légalement, vous n'êtes évidemment pas tenue de payer ses loyers.

Le fait que vous ayez assumé les charges mais en même temps occupé privément le bien fait que vous avez l'un envers l'autre des dettes.

Techniquement parlant, sauf convention écrite différente :
- vous avez droit au remboursement des "dépenses de conservation" (taxe foncière, taxe d'habitation, travaux d'entretien, mensualités du prêt) au prorata des parts, pour les cinq années passées
- vous devez une indemnité d'occupation pour indemniser Monsieur puisqu'il n'a pas la jouissance de son bien pour les cinq années passées
- lors de la vente, vous aurez droit à une indemnité à hauteur de la plus-value apportée par les travaux que vous avez effectués

Vous pouvez voir avec un notaire ou un avocat de quel côté penche la balance, ça vous fera une base de négociation. Il faut voir si vous avez intérêt à mettre toutes ces choses sur le tapis.

Il est en droit de poser des conditions, même absurdes, pour la vente de la maison. Tout propriétaire a le droit de refuser de céder son bien ou de mettre les conditions qu'il souhaite. On ne peut passer outre sa volonté que dans des cas encadrés par la loi : expropriation, sortie forcée de l'indivision...

Si vraiment il ne veut pas vendre, la seule manière de l'y obliger sera une vente forcée aux enchères (licitation judiciaire). La décote par rapport au marché est souvent importante, cela peut donc être une menace efficace.

Par Sandrine16fr

merci pour votre réponse.

nous nous sommes mis d'accord pour que je ne paye pas d'indemnité d'occupation si en contre partie je payer le crédit immobilier ainsi que la taxe foncière (aucune preuve a l'écrit).
Donc logiquement la plus value me reviendrais sachant que c'est grâce aux travaux que j'ai effectuer qu'il y en ai une .
Mais Mr veut aussi sa part sur la plus value.
a t il e droit aussi ?

merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Un accord oral ne laisse aucune trace...
Vos arrangements tiennent jusqu'à ce que l'un des 2 ne soit plus d'accord !
Mr peut demander ce qu'il veut, y compris la lune, et si vous êtes d'accord pas de problème !
Mais si vous ne trouvez pas un accord pour le partage et le solde des comptes entre vous, ce sera un juge qui décidera pour vous en fonction des justificatifs de chacun.

Décomposez le problème par étapes :
1/ commencez par obtenir un accord avec Mr pour vendre le bien, (c'est quand même mieux de vendre à un prix correct plutôt que d'être obligé de vendre aux enchères par le juge.); Le plus efficace c'est de signer un mandat de vente exclusif à un prix de marché... Mr ne pourra plus refuser de vendre au prix.

2/ réunissez tous les justificatifs de vos dépenses de travaux et des frais engagés

3/ Proposez (mais APRES signature de la vente) une répartition du prix, que Mr va certainement contester, et donc le notaire va bloquer la somme

4/ Saisissez le tribunal pour le partage du prix.

Par Sandrine16fr

D'accord

Je vous remercie pour vos réponses

Par Isadore

Le partage de la plus-value va dépendre de leur nature :
- pour ce qui est des travaux de conservation (réfection du toit...), on partage la dépense au prorata des parts, avec une prescription de cinq ans

- pour les travaux d'amélioration comme la construction de l'extension, vous aurez droit à une indemnité à hauteur de la plus-value

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235[/url]

Cela peut être assez complexe.

Comme je l'ai dit, Monsieur est libre de vouloir et demander ce qu'il veut pour donner son accord à la vente.

La stratégie de Yapasdequoi vous permet de "contourner" le problème majeur : vous n'avez aucun moyen d'obliger Monsieur à être d'accord pour la vente. Et sans son accord, le seul moyen de vendre c'est les enchères judiciaires.