



donation et recompense a la communaute

Par **mickael13**, le **15/05/2009** à **19:51**

bonjour

j'ai reçu de mes parents une maison et un terrain en 1973.

mes parents ont fait des travaux d'agrandissement de leur propre maison et c'est cet agrandissement que j'ai reçu en donation.

étant du métier mes frères et moi-même avons aidé nos parents.

j'étais marié régime de la communauté.

aujourd'hui j'ai divorcé

et c'est la liquidation de communauté.

mon ex femme réclame une récompense sur ces travaux.

en a-t-elle le droit puisqu'il s'agit d'un bien qui appartenait à mes parents à l'époque des travaux et qu'il s'agit d'une donation.

de plus elle habite la maison depuis 20 ans que puis-je faire pour qu'elle parte car elle refuse de le faire.

c'est pourquoi elle réclame cette récompense pour faire traîner les choses et rester dans la maison sans rien payer.

merci
cordialement

Par **ardendu56**, le **16/05/2009** à **23:07**

mickael13, bonsoir

"de plus elle habite la maison depuis 20 ans que puis-je faire pour qu'elle parte car elle refuse de le faire. "

Vous pouvez contacter soit le juge de paix, soit le président du tribunal de 1ère instance mais

ATTENTION, l'un comme l'autre peut décider de laisser votre épouse dans la maison, et vous de partir.

Ce juge sera soit le juge de paix dans le cadre des « mesures urgentes et provisoires » à prendre si vous ne démarrez pas encore véritablement de procédure en divorce ou le président du tribunal de première instance dans le cadre des mesures provisoires si vous démarrez immédiatement une procédure en divorce. Il va décider d'attribuer l'usage et la jouissance du domicile conjugal à l'un des époux, contraignant dès lors l'autre à déménager. Ce dernier peut même se voir infliger une interdiction de pénétrer dans les lieux sous peine de s'en voir expulser par les services de police.

Dans son jugement, le juge peut prendre plusieurs facteurs en considération. Si l'un des conjoints exerce son activité professionnelle à (partir de) la maison conjugale (il/elle y a, par exemple, son cabinet médical), la localisation peut jouer un rôle important dans le maintien de l'activité professionnelle et des revenus qu'elle engendre. Ce peut être un argument qui amènera le juge à laisser ce conjoint occuper provisoirement les lieux. Surtout si partie privée et partie professionnelle s'imbriquent l'une dans l'autre. Le conjoint chez qui les enfants demeureront principalement peut aussi faire jouer ce fait pour obtenir du juge de rester provisoirement dans la maison. Parmi les autres arguments possibles:

- le fait que celui qui souhaite rester dans la maison ne dispose pas de revenus et ne puisse donc pas se permettre une location
- le fait que l'autre conjoint avait déjà quitté le domicile conjugal, qu'il/elle dispose d'un autre logement ou qu'il/elle puisse habiter chez ses parents, etc.
- joue également la règle selon laquelle le conjoint victime de violences peut demander à continuer à habiter (provisoirement) la maison.

BON à SAVOIR Même si le logement est la propriété de l'un des époux (qui en a hérité de ses parents, par exemple, ou qui l'a acheté en vue du mariage), le juge peut permettre à l'autre d'occuper provisoirement les lieux après la séparation.

L'article 285-1 du code civil permet au juge de contraindre l'époux non propriétaire du logement familial à consentir un bail à l'autre conjoint, moyennant le paiement d'un loyer.

Ce " bail forcé " peut être consenti à l'époux non propriétaire :

- lorsqu'il s'est vu confier la garde d'un ou de plusieurs des enfants communs, la durée de bail étant déterminée par le juge et pouvant être renouvelée jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants et ce, même si en fin de compte la maison lui est attribuée. Cette indemnité d'occupation se calcule sur base de la valeur locative du bien immobilier en question. Si la procédure et la liquidation-partage traînent en longueur, cette indemnité d'occupation risque de représenter un sérieux budget. Ce que l'on oublie trop souvent.

- lorsqu'il subit un divorce pour rupture de la vie commune, la durée du bail ne pouvant, en principe, excéder neuf ans, sauf nouvelle décision du juge.

Dans tous les cas, le juge peut résilier le bail si des circonstances nouvelles apparaissent : garde de l'enfant confiée au parent propriétaire, remariage ou concubinage du parent gardien, manquement à ses obligations de la part de l'époux locataire...

La récompense :

Le logement vous appartient :

Dans un régime légal, il se peut aussi que l'habitation appartienne exclusivement à l'un des deux conjoints. Parce qu'il/elle l'avait achetée ou fait construire avant de se marier ou qu'il/elle l'avait acquise par donation ou héritage. **Après le divorce, l'habitation revient évidemment au conjoint propriétaire.** Et il ne peut être question de vente dans ce cas (à moins que le conjoint en question n'en décide ainsi).

Le conjoint propriétaire **devra éventuellement verser une indemnité au patrimoine commun (ou au patrimoine propre de l'autre conjoint), si l'un de ces patrimoines a investi dans le bien immobilier. Par exemple, lorsque le bien propre d'un des conjoints**

a été rénové grâce à l'argent du patrimoine commun. Ou que les droits de donation ou de succession ont été payés avec ce même argent.

La maison est bâtie sur le terrain d'un des conjoints

Il arrive fréquemment qu'un des conjoints possède un terrain qui fait partie de son patrimoine propre et que le couple investisse ses avoirs communs pour y faire construire. Attention, dans ce cas, le propriétaire du terrain devient également le propriétaire de la maison qui y est construite (c'est ce que l'on appelle le droit d'accession). L'autre conjoint ne devient donc en aucun cas propriétaire du bien nouvellement construit. **En cas de divorce, il/elle ne pourra prétendre qu'à une indemnisation pour ce qu'il/elle a investi dans le bien.** En pratique, on utilise souvent un contrat matrimonial contenant une clause de rapport : le conjoint propriétaire fait entrer le terrain dans le patrimoine commun. Ainsi, les deux conjoints seront propriétaires et du terrain, et de la maison.

Un long texte qui vous expliquera qu'il n'est pas si simple de divorcer et de récupérer son bien.

Bon courage à vous.

Par **mickael13**, le **17/05/2009 à 10:18**

bonjour

merci d'avoir répondu

je suis déjà divorcé depuis 2002 c'est fini.

seulement mon ex femme refuse de quitter la maison.
elle lui a été attribuée pendant la procédure de divorce.
aujourd'hui le divorce est définitif depuis 2002 donc elle doit partir.
il n'y a eu aucun loyer ou indemnité qui m'a été versé.

elle a largement les moyens de se trouver un logement.
de plus il n'y a aucun enfant à charge pour elle.
par contre moi j'en ai deux avec ma seconde femme.

le logement est une donation de mes parents.
j'ai reçu un terrain et une maison.

avant la donation mes parents avaient fait des travaux et c'est cela que mon ex femme réclame.

mon avocat me dit qu'il n'y a pas de récompense lorsque au moment des travaux l'un des époux n'est pas propriétaire.
et que le droit à récompense ne s'accorde seulement pour les biens propres.

mais elle refuse donc elle fait uniquement traîner la liquidation dans le but d'attendre que je décède pour pouvoir rester dans la maison sans rien payer.

moi de mon cote j'ai une famille et je dois assure aussi le logement pour eux.
hors je me retrouve a payer les impots fonciers d'une maison qui m'appartient mais ou c'est mon ex femme qui habite.

cela fait 20 ans qu'elle y est.

le divorce a mis 15 ans pour aboutir car elle a fait appel a toute les decisions.

et elle fera pateil pour la liquidation.

la j'ai fait 1 refere d'expulsion j'espere que ca va marcher sinon c'est moi qui vait me retrouver a la rue car je ne peux plus faire face aux depenses (avocat et impots fonciers)
en etant a la retraite avec deux entants mineurs a charge je n'ai pas du tout les moyens d'entretenir le logement de mon ex femme.

dans le cas ou le juge des referes dit que c'est au juge du tgi de tranche pour la liquidation que me reste t il comme solution?

car son avocat dit que c'est au juge du tgi dans le cadre de la liquidation de statuer sur le logement.

merci de vos reponses

Par **ardendu56**, le **17/05/2009** à **21:43**

mickael13, bonsoir

"dans le cas ou le juge des referes dit que c'est au juge du tgi de tranche pour la liquidation que me reste t il comme solution?

car son avocat dit que c'est au juge du tgi dans le cadre de la liquidation de statuer sur le logement."

Le juge des référés :

Le "référé" ou "procédure de référé" est une procédure orale et simplifiée attribuée en principe, à la compétence du Président de la juridiction saisie qui statue " à juge unique".

Le juge des référé est compétent chaque fois qu'il est saisi pour que soit prise une mesure d'urgence ou que la mesure sollicitée est destinée à ce qu'il soit mis fin à un trouble manifestement illicite ou qui ne se heurte pas à une contestation sérieuse. Il peut ordonner des mesures provisoires et des astreintes.

les mesures prises par le juge ont un caractère provisoire c'est à dire non définitif. Par conséquent on demande au juge de statuer sur un point particulier mais pas sur le fond.

Le juge ne peut condamner une personne au paiement de dommages intérêts.

Si la mesure prise dans l'urgence est accompagnée d'une condamnation effective, il y a exception. Le juge qui statue de façon provisoire peut prendre des mesures qui causent préjudice à une partie. ex. si une personne demande à ce que les biens soient saisis, la personne saisie subi un préjudice.

Le caractère provisoire implique que quand une décision est prise sur le fond parallèlement, elle peut remettre en cause la décision prise dans l'urgence. Une urgence dotée de l'autorité de la chose jugée ne concerne que la mesure d'urgence et non le fond de l'affaire. Le juge ne

peut revenir sur la mesure d'urgence que s'il y a des faits nouveaux.

Ces mesures sont prises en général par un seul magistrat qui est en général le président de la juridiction.

Le juge des référés peut ordonner toute mesure utile sans faire obstacle à l'exécution d'aucune décision administrative. Les mesures ordonnées sont dites conservatoires car elles ont pour objet de prévenir la survenance ou l'aggravation d'une situation dommageable ou bien d'arrêter la prolongation d'une situation illicite ou bien d'assurer la protection des droits et intérêts d'une partie ou de sauvegarder l'intérêt général.

Le juge ordonne un constat ou mesure d'instruction.

Ces référés sont dits de droit commun car ils sont valables pour tous les litiges portés devant la juridiction administrative. Ces référés ont pour but de constater des faits (c'est le référé de constat), ou de prononcer une mesure d'instruction (c'est le référé instruction) ou d'obtenir une provision (référé provision). Ils ne requièrent pas l'urgence comme condition de leur succès mais ils doivent être rendus rapidement.

-Le référé constat : si on souhaite que des faits soient constatés, on peut demander au juge de désigner un expert pour constater les faits susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction.

- Le référé instruction : le juge des référés peut prescrire toute mesure utile d'expertise ou d'instruction c'est à dire des enquêtes et des vérifications administratives. L'expert a une mission beaucoup plus large qu'en référé constat. Mais ses investigations se limitent toujours aux questions de faits.

- Le référé provision : c'est la réplique du référé provision en matière judiciaire.

Le juge des référés peut même en l'absence d'une demande au fond accorder une provision au créancier qui l'a saisi quand l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable et il peut aussi d'office subordonner le versement de la provision à la constitution d'une garantie.

L'ordonnance rendue en référé n'a pas l'autorité de la chose jugée. Elle ne lie pas le tribunal qui est, ou qui sera ultérieurement saisi du fond.

Ensuite le TI

Le TGI devra être saisi pour faire aboutir et clore la liquidation:

D'après le site Jurisprudence droit immobilier :

Quand les ex époux ne s'entendent pas pour la liquidation, la procédure de la liquidation et du partage judiciaires :

Question. Que se passe-t-il lorsque les ex-époux ne se mettent pas d'accord sur le partage de la communauté après divorce ? Le notaire doit-il faire obligatoirement un procès-verbal de difficultés et renvoyer devant le tribunal.

Réponse. Le notaire commis judiciairement aux termes de la décision prononçant le divorce, avec les informations qui lui ont été données par les parties, établit, dans un délai d'un an exceptionnellement prorogé par le juge, un projet d'état liquidatif et de partage.

Il convoque officiellement les deux parties pour approuver ou non ce projet.

Si une des parties sommées (convoquées) ne se présente pas, il peut être prononcé défaut contre elle et procédé sans sa présence.

Lorsque les parties n'ont pu se mettre d'accord sur le projet d'état liquidatif établi par le notaire, le décret du 23 décembre 2006, au sujet de la liquidation successorale transposable en cas de divorce, prévoit un déroulement de procédure qui tend à faire échec aux moyens dilatoires de nature à retarder la liquidation à réaliser.

Une fois constaté dans un procès-verbal le désaccord des copartageants sur la liquidation qui leur est proposée, le notaire, auteur de l'état liquidatif contesté, doit transmettre au juge-commissaire un procès-verbal incluant d'une part les dires respectifs des intéressés, et d'autre part l'état liquidatif remis en question par au moins un des copartageants. À ce stade, la procédure est mise en œuvre et le greffe invite les parties non représentées à constituer avocat.

Les attributions du juge commissaire sont les suivantes :

- oeuvrer en tant que juge de la mise en état (articles 763 à 781 du CPC) ;
- entendre tous les intéressés ou leurs représentants (avocats) ainsi que le notaire liquidateur ;
- tenter une conciliation ;
- faire un rapport au tribunal sur les points de désaccord subsistants.

Selon le décret précité, toutes les prétentions des parties doivent être rassemblées dans une même instance devant le tribunal de grande instance. Une demande nouvelle ne saurait être utilement opposée si le fondement de cette demande n'avait été révélé ou connu que postérieurement à l'établissement du rapport du juge commis.

Au bout de la procédure, le tribunal, en vertu des articles 1375 et 1376 du CPC :

- statue dans une seule et même décision sur les points de désaccord relevés par le notaire ; souvent on trouve parmi ses points une contestation sur l'attribution préférentielle ;
- homologue ou non l'état liquidatif et de partage, ou renvoie les parties devant le notaire ;
- prescrit, s'il y a lieu, dans sa décision d'homologation, le tirage au sort des lots.

Le jugement homologuant le partage, après avoir tranché une ou plusieurs contestations ou difficultés, présente un caractère contentieux et se trouve alors revêtu de l'autorité de la chose jugée, de sorte que les dispositions de l'état liquidatif ne peuvent plus être remises en cause.

Concernant le tirage au sort des lots, il est expressément prévu qu'en la matière le juge-commissaire dispose des pouvoirs dévolus au président du tribunal de grande instance par le nouvel article 1363 (alinéa 2) du CPC, de sorte qu'il peut désigner un représentant à tout héritier qui fait défaut, en évitant ainsi que soit différée une opération qui s'avèrerait nécessaire à la réalisation du partage et que cette réalisation puisse subir, de ce fait, un retard éventuellement préjudiciable aux autres héritiers présents.

Bien sûr, s'il n'y a pas de contestation sur le projet notarié, il est approuvé par procès-verbal notarié et il n'y a pas besoin de recourir au tribunal pour l'homologation.

Ces nouvelles règles de procédure mettent fin à la pratique ancienne du procès-verbal de difficultés établi par le notaire alors qu'il n'a pas dressé de projet d'état liquidatif.

Après le référé, ce sera le TGI et le notaire, et la fin de l'histoire, positive pour vous, je l'espère.

J'espère que ces renseignements vous seront utiles.

Bien à vous.