



question Licitation après séparation

Par **LyLeGui**, le **23/05/2025** à **22:30**

Bonjour,

Nous avons acheter notre maison il y a 2 ans. Monsieur a fait un apport personnel de 40 000 euros (mais avait peu d'autres garanties étant alors au RSA) tandis que j'apportais moi les garanties financières et le paiement des frais de notaire.

Depuis j'ai réalisé à mes frais des travaux sur le terrain et la maison pour un projet professionnel.

Nous nous sommes séparés il y a quelques mois, en mauvais terme, et j'assure depuis seule le remboursement du crédit. Je ne souhaite pas vendre le bien pour la stabilité de mes enfants entre autre, mais je ne suis malheureusement pas à même financièrement de racheter sa part du crédit (changement de travail entre temps, salaire bien inférieur à celui que j'avais lors de la négociation du credit). Hors il me harcèle constamment et menace de revenir s'installer ici avec sa nouvelle compagne si je ne le rembourse pas immédiatement.

Plusieurs questions:

- est-il possible de faire une licitation sur la valeur de la maison à l'achat et non sa valeur actuelle avec les travaux auxquels il n'a pas participé?
- La banque n'accepte pas que ma sœur rachète la part de monsieur, ou se porte garant, car elle vit en dehors de France. Est-ce qu'elle peut aider d'un autre façon ?
- Est-ce que monsieur est en droit de m'interdire de louer des pièces du rez de chaussée dont je ne me sers pas? et est-ce que ces loyers pourraient être pris en compte par la banque comme revenus complémentaire lors de la réévaluation du crédit?
- dans l'hypothèse où je pourrais rembourser monsieur de la moitié du prix de la maison, cet argent serait, je suppose, à reverser à la banque comme rachat de sa part à lui? cela signifierait donc que le credit restant à ma charge serait l'autre moitié, et non plus la valeur de la maison?
- Voyez-vous d'autres solutions envisageables me permettant de rester dans cette maison le temps que les enfants terminent leur scolarité (au moins 3 ou 4 ans)?

Mille merci pour vos conseils

Par **Zénas Nomikos**, le **24/05/2025** à **10:35**

Bonjour,

[quote]

Hors il me harcèle constamment et menace de revenir s'installer ici avec sa nouvelle compagne si je ne le rembourse pas immédiatement.

[/quote]

Vous pouvez lui dire que si il n'arrête pas de vous harceler, vous vous réservez le droit de porter plainte au pénal pour harcèlement moral.

Vous êtes mariés ou autre? Quelle est la nature juridique de votre lien avec Monsieur?

Par **Isadore**, le **24/05/2025** à **11:04**

Bonjour,

[quote]

est-il possible de faire une licitation sur la valeur de la maison à l'achat et non sa valeur actuelle avec les travaux auxquels il n'a pas participé?

[/quote]

Non, mais si vous prouvez avoir fait réaliser ces travaux à vos frais, la plus-value apportée par les travaux pourra vous être attribuée. Si vous rachetez sa part cela minorera donc le montant de la soule.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235

Notez que l'éventuelle plus-value acquise par le bien pour des raisons autres que les travaux sera répartie au prorata des parts.

[quote]

La banque n'accepte pas que ma sœur rachète la part de monsieur, ou se porte garant, car elle vit en dehors de France. Est-ce qu'elle peut aider d'un autre façon ?

[/quote]

Elle peut vous prêter de l'argent.

[quote]

Est-ce que monsieur est en droit de m'interdire de louer des pièces du rez de chaussée dont je ne me sers pas?

[/quote]

Oui si vous ne possédez pas au moins les deux tiers du bien en indivision. Si le bien est commun (sous entendu : un bien appartenant à la communauté des époux mariés) vous pouvez le louer sans son accord, sachant que les revenus seront communs.

[quote]

et est-ce que ces loyers pourraient être pris en compte par la banque comme revenus complémentaire lors de la réévaluation du crédit?

[/quote]

Au bon vouloir de la banque.

[quote]

dans l'hypothèse où je pourrais rembourser monsieur de la moitié du prix de la maison, cet argent serait, je suppose, à reverser à la banque comme rachat de sa part à lui? cela signifierait donc que le crédit restant à ma charge serait l'autre moitié, et non plus la valeur de la maison?

[/quote]

Il faudrait préciser si vous êtes mariés et si oui sous quel régime.

Par rapport à la banque, vous n'avez pas de "part du crédit". Les contrats contiennent toujours une clause de solidarité pour l'ensemble de la dette. Monsieur restera solidaire du crédit sauf si vous parvenez à convaincre la banque, d'une manière ou d'une autre, de le désolidariser.

[quote]

et menace de revenir s'installer ici avec sa nouvelle compagne si je ne le rembourse pas immédiatement

[/quote]

Il est propriétaire du bien, il a donc le droit de venir y vivre avec qui il veut. Si vous ne le laissez pas accéder au bien, ce qui est votre droit si ce n'est plus son domicile, il pourra vous demander une indemnité d'occupation.

De votre côté vous pourrez lui demander de rembourser sa part du crédit.

Il y a un calcul à faire pour savoir si le montant du crédit que vous assumez seule est supérieur à la part de l'indemnité d'occupation qui reviendrait à Monsieur.

Par **LyLeGui**, le **24/05/2025** à **22:31**

Merci pour vos réponses.

Nous n'étions pas mariés, ni pacsés. Est-ce que cela signifie que je peux louer le rez-de-chaussée sans son accord tant que le loyer est partagé avec monsieur ?

Comment prouver que j'ai seule financé les travaux ? Est-ce que les factures et mes relevés de comptes suffisent ?

Le notaire n'est pas très proactif je trouve, il dit que c'est à nous, les 2 parties qui ne peuvent plus se voir, de se mettre d'accord pour la licitation. Je croyais que les notaires pouvaient être des intermédiaires entre les parties en conflit. Ai-je tort ?

Par **Isadore**, le **25/05/2025** à **11:35**

[quote]

Est-ce que cela signifie que je peux louer le rez-de-chaussée sans son accord tant que le loyer est partagé avec monsieur ?

[/quote]

Non si vous ne possédez pas au moins 2/3 du bien (il faut se référer à l'acte de vente).

Si vous louez sans son accord, le bail ne lui sera pas opposable, même s'il aura le droit de toucher sa part des revenus. Cela veut dire que vous devrez partager les loyers, mais qu'à l'égard de Monsieur les locataires seront considérés comme des occupants sans droit ni titre (ou vos invités).

Rien que sur le plan financier, Monsieur pourrait donc percevoir sa part des loyers + une indemnité d'occupation pour l'ensemble de la maison.

[quote]

Comment prouver que j'ai seule financé les travaux ? Est-ce que les factures et mes relevés de comptes suffisent ?

[/quote]

Oui face à un juge ou pour le notaire. Pour Monsieur, c'est à voir

[quote]

Je croyais que les notaires pouvaient être des intermédiaires entre les parties en conflit. Ai-je tort ?

[/quote]

Oui, au sens où le notaire a pour rôle de conseiller ses clients dans le domaine juridique et de rédiger des actes. Ce n'est ni un médiateur, ni un arbitre, et il est tenu à un devoir de neutralité entre ses clients.

Le notaire peut essayer de jouer les médiateurs ou les intermédiaires s'il le souhaite, mais il n'en a aucune obligation.

Ce que vous appelez "licitation" n'est en fait qu'un partage, même si certains notaires appellent cela une "licitation". C'est un partage amiable qui va nécessiter que vous et votre ancien concubin soyez d'accord sur tout.

Si votre volonté de conserver le bien est liée au bien-être de vos enfants, trouvez un moyen de racheter rapidement la part de Monsieur. Sinon il vaut mieux vendre. Monsieur a les moyens de vous empoisonner la vie pour vous pousser à vendre.

Vous pourriez envisager de demander la jouissance du bien au titre de pension alimentaire si vous avez la résidence principale. Seul souci : cela n'empêchera pas Monsieur de pouvoir forcer la vente en justice en engageant une procédure de partage judiciaire.