



Séparation concubin/Remboursement crédit

Par **Caro30**, le 11/04/2015 à 16:05

Bonjour, j'aimerais avoir votre aide s'il vous plait.

Je me suis séparée de mon ex depuis Mai 2014. Nous avons acheté une maison en 2001, et le crédit se termine en Mai 2015. Sur les papiers du notaire il est inscrit 70% pour lui et 30% pour moi. Si j'ai bien compris ce que l'on m'a expliqué, lors de la vente de la maison son apport et mon apport seront déduits du pris de vente de la maison et le solde restant sera partagé pour 70% pour lui et 30% pour moi.

Par contre, je ne trouve pas ça logique car j'ai remboursé depuis le début de l'achat de la maison le crédit à hauteur de 50% et non des 30% comme j'aurais du le faire puisque la maison me reviendra à 30%. Tout ce qui concerne le crédit, les charges de copropriété, la taxe foncière, les travaux d'aménagement (changement des fenêtres et rénovation de la salle de bains) je les ai payé à hauteur de 50%. On m'a dit que je n'aurais pas du faire ça, que j'aurais du payer uniquement 30% de ses sommes. Y a t'il un texte de loi qui en parle ? D'autre part, j'aimerais demander également l'indemnité d'occupation de la maison, car mon ex est toujours dans la maison depuis que je suis partie, et moi je dois payer un loyer PLUS le crédit de la maison (hé oui je le paye encore...). Comment faire ce calcul ? et doit-il obligatoirement me verser cette indemnité ?

Il n'est déjà pas d'accord pour me rembourser le crédit que j'ai payé en trop. En fait, il dit que sa notaire l'a informé que le crédit que l'on me remboursera sera calculé sur les 5 dernières années c'est tout, et non pas depuis le début du crédit (soit mai 2001). Je ne suis pas d'accord là-dessus, car c'est depuis 2001 que je rembourse.

Voilà, j'espère avoir été claire dans mes demandes, et merci d'avance de votre aide.

Par **janus2fr**, le 11/04/2015 à 16:33

Bonjour,

Officiellement, seul le titre de propriété compte, on dit que le titre prime la finance. Donc vu que le titre précise une propriété à 70/30, c'est ce rapport qui sera utilisé par le notaire, le jour de la vente, pour la répartition du produit.

Si vous voulez faire valoir une pseudo récompense du fait que vous avez financé plus que le titre, il va falloir passer par la justice sans être sure d'obtenir gain de cause.

Par **Caro30**, le 11/04/2015 à 19:39

Merci pour votre réponse. Je ne remet pas en cause le 70/30 ; ce que je remet en cause c'est

le fait que l'on ne me remboursera pas le trop payé que j'ai fait concernant le crédit de la maison vu que j'aurais du rembourser uniquement à hauteur de 30% et non 50%, et pourquoi uniquement revenir sur 5 ans en arrière d'après la notaire de mon ex ?....

Par **domat**, le 11/04/2015 à 20:00

bjr,

si vous étiez en union libre, la séparation est libre.

vous êtes l'application pratique du proverbe qui dit "quand aime, on ne compte pas: quand on n'aime plus on commence à compter".

je confirme la réponse que janus, à savoir que le titre prime la finance sauf à prouver devant un tribunal que vous avez payé (volontairement) plus que votre part sans que cela soit fait dans une intention libérale (cadeau).

contrairement à ce que vous écrivez, il n'y a pas de trop payé, vous avez payé ce que vous avez voulu sans vous préoccuper que cela dépassait votre part dans le bien indivis.

pourquoi utiliser le pronom indéfini "on" qui sert à désigner d'une manière vague une personne alors qu'il s'agit de votre concubin.

je suppose que vous signé un contrat de prêt qui ne précise pas, contrairement à ce que vous écrivez, la part de chacun dans le remboursement mais au contraire comporte une clause de solidarité entre les emprunteurs.

en tout état de cause, si vous n'êtes pas d'accord, seul un juge et non le notaire, pourra trancher le litige avec votre ex avec ses aléas.

cdt

Par **Caro30**, le 11/04/2015 à 22:03

Bonsoir, oui union libre -concubin-.

Je ne suis pas du genre à compter quand on n'aime plus, seulement lorsque j'ai commencé à parler de séparation c'est surtout mon ex qui a de suite fait le rapprochement avec la part qui allait lui revenir concernant la maison, car je ne me souvenais même pas de ce qui était inscrit sur les papiers du notaire lorsque nous avons acheté. Pour ma part c'était moitié/moitié vu que le crédit était payé comme ça.... Du coup lorsqu'il m'a balancé que ça ne serait pas 50/50 que j'aurais mais uniquement 30, et que je n'irais pas bien loin avec ça, et que je devrais donc rester avec lui (hé oui, uniquement pour l'argent hein ?), j'en ai parlé autour de moi et 2 personnes m'ont dit que ce n'était pas logique de payer le crédit moitié/moitié et de n'avoir que 30% de la vente de la maison. Normalement nous aurions du faire 70/30 pour le remboursement du crédit aussi.... Bon bref, du coup je suis allée voir une notaire qui m'a dit qu'effectivement ça aurait du être comme ça, et ensuite je suis allée voir un notaire et celui-ci m'a dit que lors de la vente de la maison, le notaire qui s'occuperait de l'affaire devrait refaire les calculs pour me rembourser depuis le début le crédit que j'ai remboursé en "trop" car je n'aurais du rembourser qu'à hauteur de 30% et non 50%.

Vous me dites que j'ai payé ce que j'ai voulu, mais à aucun moment je ne me suis posé la question de savoir si ça dépassait ma part ou pas.

Si je dis "on" ça n'est pas pour parler de mon ex, mais des notaires que je suis allée voir et des personnes autour de moi à qui j'ai parlé de la situation.

Alors pourquoi le notaire que je suis allée voir me dit que lors de la vente je serais

remboursée du montant du crédit que j'ai payé en trop, et ce depuis le début (et non pas uniquement sur 5 ans en arrière comme l'a dit la notaire de mon ex) ? et qu'il fallait prendre en compte également les charges de copropriété et la taxe foncière...

Par **domat**, le **12/04/2015** à **09:37**

bjr,

il faut séparer la propriété d'un bien et son financement.

ce qui est important, c'est la répartition de la propriété du bien indiqué dans l'acte.

le notaire fera logiquement et obligatoirement la répartition du prix de vente selon la quote part de chacun dans le bien.

ensuite si les 2 indivisaires se mettent d'accord pour que celui qui a le moins payé paie la différence à l'autre, pourquoi pas, mais cela nécessite un accord.

selon ce que vous écrivez, votre ex n'entend pas rembourser s'en tenir à la répartition selon la part de chacun dans l'indivision.

dans une telle situation, vous devrez saisir le juge qui tranchera le litige et le notaire conservera l'argent en attendant.

vous n'avez pas payé de crédit en trop puisque vous êtes co-emprunteurs solidaires.

cdt

Par **Caro30**, le **12/04/2015** à **09:43**

Bonjour

Merci pour votre réponse.

Par **Jibi7**, le **12/04/2015** à **10:41**

hello Caro,

pour le règlement des dettes de l'indivision (art.815 etc..)

sauf disposition contraire (si vous aviez un contrat de sci ou de gestion etc..)en principe ce sera 50/50...

Par contre si selon vos charges et ressources respectives au moment ou vous avez contracté les prêts, vous avez des éléments attestant que sans vos contributions à plus de 30% votre ex n'aurait pas pu s'offrir le bien en question, n'oubliez pas de le faire valoir.

Je ne sais pas s'ils existent mais s'il y a des textes concernant la prise de risque et le dédommagement d'un co emprunteur solidaire au delà de ses droits sur le bien, il faudrait essayer de les mentionner.(dommages intérêts, perte de chance etc...)

Par **janus2fr**, le **12/04/2015** à **10:46**

[citation]celui-ci m'a dit que lors de la vente de la maison, le notaire qui s'occuperait de

l'affaire devrait refaire les calculs pour me rembourser depuis le début le crédit que j'ai remboursé en "trop" car je n'aurais du rembourser qu'à hauteur de 30% et non 50%. [/citation]
Ce notaire vous a mal renseigné ou vous n'avez pas bien compris.
Sauf accord entre les propriétaires, le notaire n'aura pas d'autre choix que de répartir le produit de la vente selon le titre de propriété. Peu importe ce que vous avez réellement payé, vous n'êtes propriétaire qu'à 30%.
En cas de désaccord, il ne pourra rien faire d'autre que de bloquer l'argent jusqu'à ce qu'un accord ou une décision de justice n'intervienne.
Lors de votre achat, je suppose que le notaire de l'époque avait attiré votre attention sur le fait que les parts de propriété inscrites à l'acte devaient représenter la réalité du financement, les notaires le précisent bien généralement...
Concernant le crédit, comment remboursiez-vous ? A l'aide d'un compte commun, d'un compte de l'un de vous deux, avec 2 paiements distincts, etc. ? Car si vous prétendez avoir payé 50% du crédit, il faudra en apporter la preuve...

Par **Caro30**, le **12/04/2015 à 14:13**

Merci de vos réponses.

Justement je n'ai absolument pas le souvenir de la précision du notaire lors de l'achat sur le financement en fonction des parts de propriété, sinon j'aurais remboursé à hauteur de ce qui me serait revenu en cas de séparation.... d'ailleurs mon ex n'a pas relevé lorsque nous avons été voir sa notaire et que j'ai commencé à parlé du "trop" payé que j'avais, elle a dit simplement que l'on pouvait revenir sur les 5 années en arrière pour me rembourser, c'est tout...

Pour le remboursement du crédit, la preuve est facile, car nous avons un compte courant chacun, et tous les mois il y a un prélèvement de moitié moitié sur chacun de nos comptes, pour alimenter le compte du crédit....

De toute façon je vais vite retourner voir mon notaire, ou un autre, pour avoir encore plus d'informations claires et précises, avec des articles de loi et tout ça.

Bien sûr que je ne suis propriétaire qu'à 30%, mais alors pourquoi payer 50% du crédit ? De cette façon j'ai remboursé plus que ma part, donc il est logique que je récupère ce que j'ai trop remboursé....En fait c'est facile de se faire de l'argent sur le dos de quelqu'un dans ces conditions, vous achetez un bien ensemble, l'un finance plus que l'autre, les 2 remboursent moitié/moitié, et au moment de la séparation celui qui a apporté moins reçoit moins, selon son apport donc c'est normal, mais il aura rembourser plus que ce qu'il devait ?!! pas logique du tout !

Par **janus2fr**, le **12/04/2015 à 14:31**

[citation]Bien sûr que je ne suis propriétaire qu'à 30%, mais alors pourquoi payer 50% du crédit ? De cette façon j'ai remboursé plus que ma part, donc il est logique que je récupère ce que j'ai trop remboursé....[/citation]

Ce que vous semblez avoir du mal à comprendre, c'est qu'il y a 2 volets distincts à votre affaire et non un seul.

Il y a d'un coté la vente et la répartition du produit de la vente qui ne peut se faire qu'en fonction des parts de propriété, ici 70/30.

Et d'un autre coté, l'éventuelle compensation pour le financement que vous avez apporté en plus de vos parts de propriété, ce que l'on nommerait "récompense" pour un couple marié. Ce sont bien 2 choses distinctes qu'il faut traiter comme telles. La vente ne peut pas régler le volet "récompense", sauf par accord entre vous.

Par **Caro30**, le **12/04/2015** à **16:18**

Oui je comprend que ce sont 2 choses distinctes. Par contre le mot "récompense" est un peu péjoratif je trouve :=)

C'est vrai que j'ai apporté un financement en plus par rapport à ma part de propriété ; Même si la vente ne peut pas régler ce volet-là, c'est bien à ce moment-là en fait que l'on s'aperçoit de ça.

Il doit bien y avoir un article qui indique quoi faire dans ces cas-là....

Par **janus2fr**, le **12/04/2015** à **18:09**

[citation]Par contre le mot "récompense" est un peu péjoratif je trouve :=) [/citation]

C'est pourtant le terme juridique adéquat.

[citation]Si l'une ou l'autre de ces masses a servi à payer une créance dont le propriétaire se trouvait débiteur, alors celui des époux qui a payé et qui, de ce fait, s'est appauvri sans contrepartie, peut en réclamer le montant à l'autre époux auquel il incombait d'acquitter cette dette. On dit alors que l'époux débiteur "doit récompense". [/citation]

C'est un terme utilisé seulement dans le cas du mariage, c'est pourquoi je parle parfois de "pseudo récompense" dans le cas d'un couple non marié.

Par **Caro30**, le **12/04/2015** à **18:49**

ok.... je ne comprend pas pourquoi cela "fonctionnerait" uniquement dans le cas de mari/femme, et non pas dans un couple en union libre, puisque l'on paye quand même... Enfin, j'espère avoir des réponses positives.

Par **domat**, le **12/04/2015** à **19:48**

parce que dans le cadre du mariage sous le régime légal il y a une communauté avec des biens communs et des biens propres, dont le code civil prévoit d'éventuelles récompenses en cas de divorce alors que le concubinage est soumis aux règles du droit commun et on ne parle alors que de créances entre personnes n'ayant aucun lien juridiques entre elles. en conclusion les règles du mariage ne s'appliquent pas au concubinage.

Par **Caro30**, le **12/04/2015** à **19:57**

ah ok....