



Union libre, séparation et vente d'une maison

Par **dnobru31**, le 19/01/2016 à 13:19

Bonjour,

Je vis en union libre avec ma compagne depuis une quinzaine d'année et avons 2 enfants (5 et 3 ans).

En 2013 nous avons fait construire une maison. Nous sommes déclarés à 50/50 sur cette acquisition mais en réalité j'ai fait un apport de 70 000€ et j'ai financé les travaux supplémentaires à hauteur de 20 000€.

Je suis en instance de séparation avec ma compagne. Nos rapports sont assez fluctuants. Dans les bons jours nous faisons tous deux preuve de bonne volonté et essayons de tout faire pour que cette séparation se passe au mieux pour nos enfants. Dans les mauvais jours en revanche, mon ex-compagne m'indique volontiers qu'officiellement la maison est à nous deux et qu'elle pourrait me réclamer la moitié du prix si nous la vendions.

Selon les renseignements que j'ai pu glaner à droite et à gauche il semblerait que dans notre cas il faudrait faire estimer la maison, enlever de ce prix le reste à payer sur les crédits (comptons nous la valeur totale du crédit restant ou uniquement la partie capital?) puis partager le reste. Ce partage devrait officiellement se faire à 50/50 mais je ne sais pas comment inclure mes apports dans le calcul. Dois-je enlever de l'estimation le montant des apports? Dois-je plutôt calculer la répartition réelle de la valeur de la maison (70/30 environ selon mes calculs) puis appliquer cette répartition au lieu des 50/50 officiels?

De son côté mon ex-compagne a contacté un avocat qui lui aurait expliqué que dans tous les cas, en cas de vente je lui devrais au moins 30 000€ quel que soit le montant de la vente.

Qu'en est-il exactement des règles applicables dans notre situation?

Je n'ai aucune connaissance juridique, n'hésitez pas à me demander des précisions si mes questions ne sont pas claires.

Cordialement.

Par **janus2fr**, le 19/01/2016 à 13:28

Bonjour,

En droit, le titre prime la finance. C'est à dire que si le titre de propriété indique 50/50, votre compagne aura droit à la moitié du produit de la vente. D'où l'importance de toujours faire figurer, sur le titre, une répartition conforme au financement pour ne pas avoir de surprise un jour.

Dans votre cas, soit vous arrivez à un accord pour une répartition du produit de la vente autre que 50/50, soit il va vous falloir saisir le tribunal et apporter toute preuve permettant de justifier que vous avez financé plus que vos 50% et le juge déviera.

Par **youris**, le **19/01/2016** à **13:28**

bonjour,

le titre prime la finance et le financement est indépendant de la propriété du bien immobilier. comme l'acte de propriété indique que vous êtes en indivision à 50/50 en cas de vente chacun récupère la moitié du prix de vente, si vous n'êtes pas d'accord vous devrez saisir le juge pour trancher le litige avec votre ex.

et vous devrez rembourser le crédit en cours sur ce bien selon qui est l'emprunteur.

salutations

Par **dnobru31**, le **19/01/2016** à **13:34**

Merci pour ces réponses (et leur rapidité!).

Si nous arrivons à une solution amiable (ce qui est quand même le plus probable), comment dois-je calculer la répartition?

Et en cas de vente comment calculer exactement le montant que je devrai à mon ex en fonction de cette nouvelle répartition?

Dans le cas où je voudrai racheter la part de mon ex comment calculer ce que je lui dois?

Cordialement.

Par **Visiteur**, le **19/01/2016** à **13:45**

Bonjour,

"Je vis en union libre avec ma compagne " et "Qu'en est-il exactement des règles applicables dans notre situation"... la réponse est dans la première info !! vous n'êtes passé par aucune instance officielle pour votre union ? donc vous n'êtes que des étrangers l'un pour l'autre aux yeux de la loi ! 50/50 sur l'acquisition ? sur le crédit ou le foncier ? Quelles traces/preuves avez vous des travaux ?

Par **dnobru31**, le **19/01/2016** à **14:07**

Oui j'ai bien compris que ce n'était pas une bonne idée et que nous sommes considérés comme des étrangers l'un pour l'autre.

Je reformule donc mes questions:

- en cas de vente (et d'arrangement à l'amiable pour prendre en compte mes apports) comment calculer la répartition entre l'étrangère avec qui j'ai acheté la maison et moi-même? Comment calculer la somme que je lui devrai?

Même question dans le cas où je voudrai lui racheter sa part?

Les 50/50 sont indiqués sur l'acte de propriété et nous avons contracté chacun plusieurs emprunts en nos noms propres pour le financement.

Pour ce qui est des preuves, j'ai fait un unique dépôt sur mon compte (personnel) de 110 000€ suite à un héritage. Tous les dépôts, prélèvements, emprunts etc... ont été faits à la même banque. Mis à part pour la partie travaux où les factures ne sont pas nécessairement à mon nom propre je ne pense pas qu'il soit très difficile de prouver ma bonne foi. Cela-dit, je ne pense pas que nous en venions là (bien que je pensais la même chose au moment de décider une répartition à 50/50!!)

Par **youris**, le **19/01/2016** à **14:54**

si c'est un arrangement amiable, cela suppose qu'une partie fasse une proposition et que l'autre partie accepte.

en matière de séparation de concubins avec bien immobilier, la bonne foi est peu utile en cas de désaccord, ce qu'il faut ce sont des preuves du financement de chacun ce qui est facile pour les prêts faits par chaque concubin mais plus délicat sur l'apport de fonds propres. vous faites votre calcul en tenant compte de la valeur vénale du bien et des apports de chacun pour le financement du bien et ensuite il faudra passer à la hase négociation avec votre ex.

le notaire lui répartira le prix de la vente selon l'acte de propriété.

si le bien est vendu, vous devrez informer l'organisme de crédit qui vous demandera de rembourser le solde du prêt.

salutations

Par **dnobru31**, le **19/01/2016** à **15:00**

Parfait merci.

Une petite dernière pour la route:

Par valeur vénale on entend le prix que nous a coûté le bien (sans inclure les travaux supplémentaires) ou le prix de vente estimé de ce bien?

Par **youris**, le **19/01/2016** à **15:26**

la valeur vénale d'un bien est le prix auquel un bien peut être vendu d'après l'état du marché à la date de transmission.

Par **dnobru31**, le **19/01/2016** à **15:34**

Parfait, merci beaucoup pour toutes ses réponses et pour votre réactivité.