



achat d'un bien avec mon ex mari, quels sont mes droits?

Par **romond**, le **27/03/2009** à **02:08**

Mon ex mari et moi même sommes divorcés, nous sommes remis ensemble et sommes partis nous installer en Nouvelle Calédonie.

De notre union est nait 3 enfants (aujourd'hui majeur)

A ce jour nous ne sommes ni remarier ni PACS.

Nous avons achetés une maison dans laquelle chacun d'entre nous a mis une certaine somme d'argent mais n'ayant pas la totalité du prix de la maison nous avons fait une demande de prêt.

La banque a émit quelques réticences mais l'a finalement accordée mais qu'au Nom de Monsieur. En cas de décès de l'un ou l'autre ou de nouvelle séparation que se passera-t'il pour moi? Il n'est mentionné nul part que j'y ai investi de l'argent. Que dois je faire pour prétendre à un héritage ou au moins récupérer l'argent que j'ai versé pour l'achat de la maison???

Je suis persuadés que vous serez répondre à cette question.

Cordialement. Madame ROMOND

Par **ardendu56**, le **28/03/2009** à **18:49**

L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT PAR UN COUPLE EN UNION LIBRE

En cas d'union libre ou de concubinage défini comme une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité entre deux personnes de sexe différent ou de même sexe qui vivent en couple, chacun conserve la propriété de ses biens et est responsable de ses propres dettes. Chacun participe à l'acquisition selon ses capacités financières, étant entendu que lorsque rien n'est indiqué dans l'acte d'achat, les coacquéreurs non mariés sont présumés rembourser à part égales les dettes contractées pour l'acquisition du bien. Lorsque les contributions respectives des partenaires ne sont pas égales, l'acte de propriété doit préciser la part de financement chacun. En cas de séparation, chacun pourra alors récupérer la part du capital auquel il a droit eu égard à l'importance de sa participation dans le financement. En effet, lorsque l'un des concubins veut mettre un terme à l'indivision, l'autre ne peut s'y opposer. En cas de refus et de désaccord entre concubins, il est cependant nécessaire de recourir au tribunal pour tirer toutes les conséquences patrimoniales de cette situation connue sous le terme d'indivision. Pour éviter les complications qui risquent de survenir lorsque le couple se sépare et décide de vendre le bien, il est sage de conserver toutes les preuves des dépenses faites pour le compte de l'indivision. Celui des co-indivisaires qui est en mesure de prouver qu'il a plus payé que l'autre peut ainsi obtenir un

dédommagement sans difficulté.

Indivision et convention d'indivision

A l'exception de la décision de partager le bien, qui peut être prise à tout moment par l'un ou l'autre des co-indivisaires (article 815 du code civil) et donc nécessairement de le vendre si l'autre n'est pas en mesure d'acheter la part de son partenaire, les décisions concernant le logement ne peuvent être prises qu'avec l'accord de l'autre. Telle est la règle en cas d'indivision où toutes les décisions concernant le bien doivent être prises à l'unanimité. Une seule exception est prévue lorsque le bien est en péril. Là, un indivisaire peut agir seul pour la conservation du patrimoine indivis. Pour prévenir toute difficulté, les concubins, généralement conseillés par leur notaire, ont grand intérêt à définir les modalités de gestion et de financement du bien indivis. C'est l'objet de la convention d'indivision qui permet de se mettre d'accord, a priori, sur les différents motifs qui peuvent être invoqués par les partenaires pour demander le partage et sur les modalités de résolutions des litiges qui pourraient éventuellement survenir. Etablie par acte notarié, dans l'acte d'acquisition ou séparément, la convention définit les modalités de gestion de l'indivision en désignant l'un des indivisaires comme gérant ou bénéficiaire du droit de vote à l'assemblée des copropriétaires ainsi que le sort du patrimoine en cas de séparation ou de décès en instaurant une faculté d'acquisition par le survivant de la quote-part du défunt. Cette convention peut être établie pour une durée déterminée, dans la limite de 5 ans maximum, renouvelable d'un commun accord ou pour une durée indéterminée.

La séparation des concubins copropriétaires :

Lorsqu'un couple propriétaire non marié se sépare, la question de savoir comment peut se défaire l'indivision dans laquelle se trouvent les partenaires depuis qu'ils ont acheté un bien en commun se pose. S'ils sont d'accord, le bien peut être vendu. En cas de refus de l'un d'eux, il peut être passé outre moyennant une autorisation judiciaire, si ce refus met l'intérêt commun en péril. Il est également possible de procéder au partage amiable ou judiciaire. Dans le premier cas, les biens sont répartis en parts égales, ce qui peut entraîner le versement de soultes pour compenser la différence de valeur. En cas de partage judiciaire, le tribunal désigne un notaire en qualité de liquidateur et un juge-commissaire pour surveiller les opérations de liquidation.

Le décès d'un des concubin :

En cas de décès d'un concubin, ses biens reviennent à ses héritiers, enfants, parents, frères et sœurs... Le logement se trouve donc en indivision entre ces derniers et le survivant... lequel n'est pas certain de pouvoir continuer à l'habiter. Pour éviter cela, chacun des concubins peut léguer ses biens à l'autre par testament. Toutefois, si le défunt laisse des enfants ou des parents, ceux-ci pourront discuter ce testament si leur part de réserve héréditaire, c'est à dire la part d'héritage dont ils ne peuvent pas être dépossédés, est affectée. Dans ce cas, le concubin doit les dédommager s'il veut conserver le logement. En terme de droits de succession, le concubin survivant doit verser 60% de la valeur qu'il reçoit, après un abattement de 1 500€. Pour réduire ces frais, il est toutefois possible de léguer l'usufruit du bien dont la valeur est égale à une fraction de la valeur en pleine propriété. Cette solution permet à l'usufruitier d'habiter le logement sa vie durant ou encore, de le donner en location et d'encaisser les loyers. Signalons qu'en l'absence de lien de parenté entre les concubins, le taux est également de 60% sur la valeur d'une donation, mais aucun abattement ne s'applique.

Un notaire pourrait vous aider à résoudre ce problème et vous donner des conseils pour ne pas vous voir dépossédée. Un Pacs, testament... pourraient vous aider et vous protéger

(idem pour votre ex-mari considéré comme concubin.)

J'espère vous avoir aidé.

Bien à vous.