



L'indivision de notre maison

Par **bandy**, le **07/06/2013 à 20:52**

bonjour, je suis séparé de mon conjoint, suite aux coups qu'il m'a affligé, certificat médical a l'appui ,j'ai quitté la maison, par peur de récidence. depuis ,je loue un studio et lui occupe la maison que nous avons acheté .Chaque mois, il me verse la moitié du crédit,(car celui-ci est à mon nom) mais c'est moi qui règle la taxe d'habitation, foncière et même l'assurance .je n'ai plus accès à cette maison, car mon ex concubin, a changé les serrures, mais je ne peux pas me permettre de payer les deux! je voudrais soit, récupérer cette maison en lui donnant la part qui lui revient,soit avoir ma part! mais celui-ci ne rien faire pour faire bouger la situation, que dois-je faire?en plus ,une fois il m'a menacé de tout casser dans la maison, ais-je un recours pour cela? et s'il ne veut pas ouvrir ,comment faire estimer la maison? merci pour toute les reponse que vous pourrez m' apporter

Par **janus2fr**, le **08/06/2013 à 08:16**

Bonjour,

En cas de désaccord entre les indivisaires, il est toujours possible de saisir la justice pour une vente judiciaire.

Mais il faut s'attendre à un prix de vente sous-évalué...

Par **Jibi7**, le **08/06/2013 à 08:27**

La sortie de l'indivision (art.815 etc...)entre gens de mauvaise foi risquant de perdurer...je commencerai par voir du coté de l'organisme de pret pour savoir s'il peut geler ou modifier (renegocier) temporairement ou definitivement les mensualités.

Et je saisisrai le JEX au tribunal d'instance pour qu'il repartisse les depenses au prorata des revenus des 2 parties.

nb la taxe d'habitation est reglee par l'occupant.

Il faut savoir que si vous êtes occupant, emprunteur principal etc..vous avez theoriquement le droit de reintegrer votre domicile principal et donc de vérifier quels sont les droits de votre ex concubin (est il co signataire, coempunteur ?)et de les faire respecter, manu militari s'il le faut (mais sans le prevenir!)

Par **janus2fr**, le **08/06/2013 à 08:34**

Bonjour Jibi7,

La façon dont le bien est financé n'est pas générateur de droit, donc peu importe si M. est co-emprunteur ou non, seul le titre de propriété fait foi.

Si le titre est rédigé aux 2 noms à 50/50, par exemple, chaque indivisaire est propriétaire à 50% du bien, peu importe qui rembourse le prêt.

En cas de financement différent au réel par rapport au titre, il faut une procédure judiciaire au résultat toujours incertain pour faire reconnaître un droit différent du titre.

Par **Jibi7**, le **08/06/2013 à 08:38**

"mais c'est moi qui règle la taxe d'habitation, foncière et même l'assurance ." ne semble pas découler d'un titre partagé a 50/50...

vu l'urgence materielle et les durées de renegotiation etc..j'irai sans tarder voir banques, organismes conseillant en cas de surendettement ou organismes sociaux en cas de presence d'enfants.

Par **bandy**, le **08/06/2013 à 09:16**

merci a tous de m'éclairer, non il n'y a pas d'enfant. OUI nous sommes tout deux propriétaire de la maison, et vis a vis de la banque je suis la seule a avoir emprunté! pour le moment il me regle la moitié de l'échéance de chaque mois ,mais si un jour, il décide de ne plus me payer la moitié,ais -je un recours pour cela? du fait que la banque n'a que mon nom en tant qu'emprunteur? niveau de la banque ,je suis la seule emprunteuse ,niveau notaire ,nous sommes tout les deux propriétaires

Par **janus2fr**, le **08/06/2013 à 09:22**

Pour la banque, vous êtes le seul emprunteur, donc la seule personne qui doit payer !

Malheureusement, en cas de problème avec les remboursements, c'est à vous seule que la banque (et la justice) s'adressera.

Pourquoi avoir monté un tel projet de financement ? Vous seule comme emprunteur alors que vous êtes censés payer à deux ?

Par **Jibi7**, le **08/06/2013 à 09:58**

Si ce n'est pas trop tard pour cette année peut être devriez vous commencer par prévenir les services fiscaux que vous avez changé d'adresse et qu'au mini la taxe d'habitation ne sera

pas due..(sinon vous allez en payer 2) et la taxe fonciere...selon les mentions du relevé de propriété..

ps pour info Janus comme "bizarrerie" du systeme français non polygame..je vous cite 1 cas d'un homme marié (séparé) en communauté qui a trouvé moyen d'emprunter et rembourser seul 1600€/mois sur 18 ans a 60 ans et de mettre ensuite 99% du bien au nom d'une jeune maitresse (qui a l'epoque n'avait pas les revenus pour) par le biais d'une sci ..pour le dissimuler et le soustraire au partage etc...

Par **bandy**, le **08/06/2013** à **14:12**

EN FAIT, en realité, cette histoire est celle de ma belle sœur qui m'a demandé de faire cette démarche pour elle, et j'essaye de voir comment la diriger! , car elle ne sait pas trop quoi faire, et le truc c'est que je me disait aussi ,qu'elle s'est fait avoir avec le fait d'avoir contracté le crédit seule , donc je me demande quoi faire dans ses circonstances? a-t-elle plus de droit que lui concernant la maison? elle l'a invité par courrier, invité a venir chez le notaire,prendre une decision concernant cette maison, mais biensur aucune réponse ,et puis de toute façon son revenu mensuel , ne lui permet pas de crédit, alors que faire?

Par **janus2fr**, le **09/06/2013** à **09:17**

[citation]a-t-elle plus de droit que lui concernant la maison?[/citation]

J'ai déjà répondu, les droits sont ceux donnés par le titre de propriété, donc ici, 50/50.

A la fin du financement, si il apparait qu'elle a payé plus que lui, elle pourra saisir la justice pour faire valoir ce fait et rééquilibrer le titre, mais c'est une procédure aléatoire et parfois longue.

En revanche, n'oubliez pas que si M. habite seul la maison, il doit une indemnité d'occupation à Mme, de la valeur d'un demi-loyer et que, bien entendu, il doit payer seul la taxe d'habitation et la moitié de la taxe foncière. Il doit aussi assumer seul les charges à caractère locatif.

Par **bandy**, le **10/06/2013** à **21:02**

ah d'accord!merci bien

par contre hier son ex lui a repondu ,et il se charge de prendre rdv auprès d'une agence immobilière pour estimer cette maison! c'est déjà bien

mais si a ce rdv,se présente également le frère ou une autre personne, est ce que ma belle sœur est en droit de refuser cette présence?

et si elle a le droit de refuser et que la personne rentre tout de meme?QUOI FAIRE?et comme chez le notaire ,si ma belle sœur veut personne d'autre que lui et elle ,a -t-elle le droit de refuser d'entrera une tiers personne accompagnant son ex conjoint? et est ce que le notaire peut faire respecter sa demande

Par **Jibi7**, le **10/06/2013 à 21:26**

je crois qu'il y a des textes qui protègent le respect de la vie privée.
je pense cependant que si chacun de son côté a un avocat ou un témoin non impliqué cela évitera les litiges .

Par **janus2fr**, le **11/06/2013 à 06:56**

[citation]mais si à ce rdv, se présente également le frère ou une autre personne, est-ce que ma belle sœur est en droit de refuser cette présence? [/citation]

J'ai un peu de mal à comprendre cette question.

Pour l'instant, ils sont tous deux propriétaires du bien, de plus M. y habite, il peut donc recevoir, chez lui, qui il veut, Mme ne peut pas s'y opposer.

Par **Jibi7**, le **11/06/2013 à 15:00**

à moins que ce soit une expertise bâclée, pour que le résultat fasse foi et ne soit pas contestable ensuite, il y a des règles qui imposent que toutes les parties soient présentes ou représentées par un avocat

un beau, une maîtresse ne sont pas indispensables !

D'autre part tant que Mme est l'unique payeur de tout elle garde le droit y compris de se réinstaller chez elle et de mettre dehors les importuns..

Il me semble que cela lui permet de revendiquer un minimum de respect

une expertise ne doit pas être un scénario piège utilisé pour qqch d'autre ensuite

Par **bandy**, le **11/06/2013 à 23:41**

merci à ts

Par **janus2fr**, le **12/06/2013 à 06:45**

[citation]un beau, une maîtresse ne sont pas indispensables !

[/citation]

Encore une fois, indispensable ou pas, M. peut accueillir chez lui qui il veut.

[citation]

D'autre part tant que Mme est l'unique payeur de tout elle garde le droit y compris de se réinstaller chez elle et de mettre dehors les importuns..

[/citation]

Se réinstaller, oui, puisqu'elle est propriétaire à 50%, mais elle n'a pas plus de droits que M.,

50% tout comme lui. Elle n'a aucune légitimité légale pour "mettre dehors" les invités de M. tout comme M. ne pourrait pas en faire autant des invités de Mme.

Par **Jibi7**, le **12/06/2013** à **09:43**

La visite d'un lieu d'habitation privé, même pour expertise, même si elle doit être opposable ensuite publiquement ne peut contrevenir au respect de la vie privée..

"La vie privée est protégée par l'article 8 de la CDH et l'article 9 du Code Civil"...

à ce titre je peux vous confirmer qu'un ex même encore indivis a du rester en dehors d'un logement privé et se faire représenter par un avocat pour une expertise judiciaire

Si la présence de tiers non indispensables risque de troubler la visite des lieux j'espere que l'expert ou que celui qui a ordonné l'expertise saura en faire respecter les conditions.

Par **janus2fr**, le **12/06/2013** à **13:58**

Jibi7, il est ici question d'une visite d'un agent immobilier pour estimer la valeur du bien, nous sommes bien loin d'une expertise judiciaire !!!

Par **Jibi7**, le **12/06/2013** à **14:47**

Pardon très cher
mais l'article 8 concerne la vie privée de la famille...

"

« Droit au respect de la vie privée et familiale:

Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.

Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui. »

L' Article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales

.. s'inspire principalement de l'article 12 de la Déclaration universelle des droits de l'homme rédigée en 1945 dans le cadre de l'Organisation des Nations unies⁴ :

« Nul ne sera l'objet d'immixtions arbitraires dans sa vie privée, sa famille, son domicile ou sa correspondance, ni d'atteintes à son honneur et à sa réputation. Toute personne a droit à la protection de la loi contre de telles immixtions ou de telles atteintes. »

Si des agents immobiliers pouvaient entrer comme ils voulaient n'importe où ...pourquoi pas le proprio à l'absence de son locataire ???(cf un autre post!)

Par **janus2fr**, le **12/06/2013** à **16:12**

Décidément, je ne comprends rien à vos délires !!!!

Qui parle de visite d'agents immobiliers quand et comme ils veulent ? Ici, ils sont invités par le propriétaire !!! Je vous le rappelle si vous avez oublié, M. est propriétaire de la maison, à 50% avec Mme, ce qui lui donne autant de droits qu'elle (et même un peu plus je dirais puisque pour lui, c'est sa résidence principale, ce qui n'est pas le cas de Mme, et ce qui pourrait ramener les relations à celles d'un bailleur et d'un locataire si M. payait les indemnités d'occupation qu'il doit).

Je ne vois pas du tout en quoi le respect de la vie privée est en cause ici...

Par **Jibi7**, le **13/06/2013** à **00:55**

je ne désignais que l'immixtion de tiers comme un ou des agents s'ils ne sont pas invités par les 2 parties et celles des beauf etc..que ne semble pas souhaiter notre coproprio 50/50..qui semble plutôt avoir été chassée de chez elle que locataire!!!
si le respect de la vie privée est du délire je persiste et signe délirante