



Séparation et bien en indivision

Par **ABC75**, le **21/08/2012** à **00:54**

Bonsoir,

2 personnes de mon entourage ont acheté une bien en indivision 50/50 il y a 2 ans. Bien financé par crédit au 2 noms. Personnes non mariées.

Aujourd'hui l'une des 2 souhaite conserver le bien et rompre le vie commune. Elle demande à l'autre de bien vouloir prendre ses dispositions pour quitter le domicile commun. L'autre s'y refuse. La personne souhaitant rompre l'indivision et conserver le bien a réglé la totalité de l'apport, les frais notariés et honore intégralement le remboursement mensuel du crédit. L'autre personne a participé à hauteur de 10 000 E à des travaux d'amélioration de l'habitat. Chacun a ses factures et possède les justificatifs de ses propres règlements. Tout accord amiable semble compromis.

La personne souhaitant conserver la maison a demandé à l'autre, postérieurement à la séparation, de bien vouloir régler la moitié du crédit en attendant qu'une décision soit prise. Pensez-vous que la licitation soit la seule issue si aucun accord amiable n'est trouvé, sachant que l'un veut conserver la maison et a quasiment réglé tous les frais incombant à l'indivision, l'autre souhaitant rester dans l'immédiat dans la maison.

Merci de votre réponse.

Cordialement.

Par **youris**, le **21/08/2012** à **10:07**

bjr,

en principe le titre prime la finance sauf en cas de désaccord à prouver devant le tribunal la réalité des financements réciproques.

tant qu'ils sont dans l'indivision, chacun a les mêmes droits et obligations sur le bien indivis. donc un indivisaire ne peut pas demander à l'autre de quitter le bien.

il ne faut pas mélanger les titres de propriété et les financements.

il est évident qu'un accord amiable est préférable à toute procédure devant un tribunal qui va couter cher, durer longtemps pour arriver à un résultat qui mécontentera les 2 parties.

selon l'article du code civil qui indique que nul n'est contraint de rester dans l'indivision, un indivisaire peut vendre sa part (à quel prix ?) à l'autre indivisaire qui a un droit de préemption ou à un tiers.

pour éviter ce type de problème, il faut que le titre de propriété soit le reflet de la réalité des financements car comme le dit le proverbe "quand on aime, on ne compte pas; quand on

n'aime plus, on commence à compter".
cdt

Par **ABC75**, le **21/08/2012** à **19:15**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse rapide.

Pensez-vous néanmoins que l'on puisse éviter la vente par adjudication si l'un refuse de vendre à l'autre ?

Le juge peut-il décider en cas de désaccord la vente au profit de l'un des 2 co-indivisaire en vertu du droit de préemption ?

Merci de vos avis.

Cdt