Image not found or type unknown

rupture concubinage et partage bien indivis

Par **kanita**, le **17/08/2011** à **12:05**

Bonjour,
En 2006 j'ai acheté à 50/50 un terrain avec mon concubin : coût 100 000,00 euros financés par un emprunt aux 2 noms.
Sur ce terrain nous avons fait bâtir une maison : coût de la construction + ensemble des frais= 240 000 euros. Financés par un prêt aux 2 noms de 100 000 euros et 140 000 sommes propres à Monsieur.
Estimation de la maison à ce jour par 2 agences et un notaire : 270 000 euros
Reste à solder à la banque pour les 2 prêts immo : 180 000 euros
Voila la position de mon notaire :
Hypothèse 1 : vente à 270 000 euros à un tiers : on solde la banque et le restant soit 90 000 euros est pour Monsieur et celui –ci pourra en plus me réclamer 50 000 euros car il a une créance de 140 000 euros sur l'indivision ; dans ce cas je suis la seule à « payer » la crise de l'immobilier et Monsieur sort indemne alors que depuis qu'il a quitté le domicile (en 2009) je paie les crédits immos et j'entretien le bien !
Hypothèse 2 : rachat par mes soins et là quel calcul dois je faire pour déterminer la soulte ?
Enfin un dernier souci à évoquer : si j'opte pour le rachat de la part de Monsieur, puis je dénoncer le mandat de vente que j'ai signé auprès d'une agence et combien de temps je dispose pour monter le dossier de financement (Monsieur est très pressé et il veut que la maison reste à la vente car si un acquéreur se présentait avec des disponibilités immédiates il souhaite vendre à celui qui ce qui permettrait de conclure plus rapidement l'affaire et il ne souhaite en aucun cas me donner « priorité »)

merci par avance pour vos réponses et précieux conseils.

Par **Domil**, le **17/08/2011** à **14:26**

Déjà, dénoncez maintenant le mandat de vente, si monsieur est pressé tant pis pour lui.
Même si ça se vend, refusez de signer un partage qui ne serait pas à 50/50 (vous en avez le droit et s'il est pressé, il devra s'ouvrir à la négociation pour le partage)

Ensuite, la notion de créance à l'indivision est très discutable et s'il veut faire valoir un partage du fruit de la vente différent de 50/50, il va falloir qu'il passe par la case justice (donc pas intéressant s'il est pressé)
C'est SON notaire qui vous dit ce que vous indiquez ?

Par **kanita**, le **17/08/2011** à **14:52**

En fait nous avons été voir le notaire où nous avons signé le terrain. et pour lui je lui dois son apport .
Pourquoi dites vous que la notion de créance sur l'indivision est discutable ?

Par **Domil**, le **17/08/2011** à **14:54**

Parce que c'est l'acte de propriété qui prédomine. Sans compter, qu'il doit aussi supporter la moins-value s'il y en a une. Ce sont deux co-indivisaires qui ont mis des apports différents dans l'achat du bien à 50/50, donc il doit prouver l'intention non libérable + la preuve de son apport supplémentaire (factures à son nom)
Vous avez les moyens de tout bloquer pendant des années donc s'il est pressé ...

Par **kanita**, le **17/08/2011** à **15:12**

oui je pensais comme vous mais selon le notaire il ya une jurisprudence pour les concubins.
Ce ne serait point l'acte ui l'emporterait mais la participation réelle de chacun.
Du coup je ne sais plus même pour la soulte
car selon le notaire si je conserve le bien la soulte serait de:
estimation 270 000
prêt à rembourser: 180 000
dans un cas à 50/50 la soulte serait égale à: 90000/2 cad 45 000 euros
mais là il me tient le mm discours je devrais à Monsieur 140 000 euros c'est du délire car le solde du prêt + soulte = 320 000 alors ue les estimations sont à 280 000 euros.

Par **kanita**, le **17/08/2011** à **15:13**

ps: comment peut il prouver une intention non libérale?

Par **Domil**, le **17/08/2011** à **15:22**

Il a raison sur la jurisprudence mais pour l'appliquer, il faut aller en justice et le résultat est non garanti (le contexte joue beaucoup, on a déjà vu un concubin avoir payé l'intégralité de la maison de sa concubine et ne recevoir aucune indemnisation). C'est à lui de prouver l'intention non libérale, pas à vous.
Il devra aussi produire toutes les factures à son nom (si elles sont encore là ...)
Et ça sera long, donc vous avez matière à négociation.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **kanita**, le **17/08/2011** à **15:32**

ben en fait les factures du constructeur de la maison sont aux 2 noms à hauteur de 180 000 euros et 60 000 euros de factures diverses pour les aménagements et autres à son seul nom. mais il estime avoir fait des réglements sur son cpte perso à hauteur de 140 000 et donc avoir une créance de ce montant. Du coup je ne sais plus trop ce ui sert de preuves: les factures aux 2 noms ou le moyen de réglement?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés