

Financement indivision

Par Ach, le 15/08/2021 à 16:52

Bonjour, je souhaiterais savoir comment se passe l'arrêt de l'indivision dans ce cas de figure.

Un achat effectué avec une répartition de 70/30, le financement est bien noté sur l'acte : 21000 d'apport pour Mr et 9000 d'apport pour Mme, crédit de 162000 euros réparti à 70/30 pour les remboursements. Mr a payé l'intégralité des mensualités depuis la mise en route du crédit avec son compte bancaire personnel.

Est ce que Mme va récupérer 30 % de la valeur du bien malgré qu'elle n'ai jamais rien remboursé ?

Ils ne sont pas marié, pas pacse, mr à toutes les factures eau, électricité etc à son nom et la résidence principale de Mme n'est pas celle ci.

Pouvez-vous me dire si Mme récupère 30% ou seulement son apport.

Merci de votre aide

Cordialement

Par Marck.ESP, le 15/08/2021 à 17:14

Bonjour

Juridiquement, madame a droit à 30% de la valeur nette de crédit.

Pour l'équilibrage des comptes, soit un accord amiable, soit un juge tranche.

Par Ach, le 15/08/2021 à 17:20

Merci pour votre réponse, donc Mme a le droit de récupérer 30% de la valeur du bien sans avoir jamais rien payé ?

Par Marck.ESP, le 15/08/2021 à 17:40

...Sauf accord ou validation par un juge, sur la base de preuves.

Par Ach, le 15/08/2021 à 17:48

D'accord, je vous remercie de vos réponses. Mr a toutes les preuves des prélèvements fait par la banque sur son compte à lui pour le remboursement du crédit. Il va devoir prendre un avocat j'imagine.

Par Marck.ESP, le 15/08/2021 à 17:50

Oui, mais l'épouse peut être condamnée à supporter aussi les dépens.

Par P.M., le 15/08/2021 à 18:03

Bonjour,

Les dépens ne remboursent pas les honoraires d'avocat, il faut demander une indemnité au titre de l'art. 700 du code de procédure civile...

Par Ach, le 15/08/2021 à 19:03

Ils ne sont pas mariés et pas déclaré vivre sous le même toit. Elle a un bien à elle et elle est domiciliée ailleurs. Elle a juste apporté 9000 euros d'apport à l'achat mais sur l'acte elle est noté à 30%

Oui je vais lui dire pour l'article 700. J'espère qu'il va s'en sortir sinon il sera obligé de vendre sa maison pour lui donner les 30% alors qu'il a tout payé seul.

Si elle s'en sort comme ca elle aura tout gagné, elle a versé 9000 il y a 4 ans et vu la valeur de la maison aujourd'hui elle va toucher le jackpot!

Merci infiniment pour votre réactivité

Par **P.M.**, le **15/08/2021** à **19:58**

Comme vous pourrez le constater l'<u>art. 695 dui code de procédure civile</u> ne concernent pas les honoraires d'avocat, suivant l'<u>art. 696</u>, c'est en principe la partie perdante qui y ait condamné "à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie."

Donc si vous souhaitez obtenir une partie de ceux-ci, il faut faire une demande au titre de l'<u>art.</u>

:

[quote]

Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :

- 1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;
- 2° Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat.

[/quote]

Mais bien sûr ce n'est pas un ordre, vous n'y êtes pas obligé et vous faites ce que vous voulez...

Par youris, le 15/08/2021 à 20:44

bonjour,

pourquoi les indivisaires ont-ils accepté que soit mentionné cette répartion de droits indivis qui ne correspond pas à la réalité du financement, sachant qu'en matière immobilière, le titre prime le financment.

salutations

Par Marck.ESP, le 15/08/2021 à 21:33

[quote]

"Si elle s'en sort comme ca elle aura tout gagné, elle a versé 9000 il y a 4 ans et vu la valeur de la maison aujourd'hui elle va toucher le jackpot !""

[/quote]

Quelques soient les motifs de cette acquisition, même s'ils ne vivent pas où plus ensemble, le titre prime le financement, comme dit Youris et chacun d'eux est considéré propriétaire de la quotité mentionnée et ce même si seul l'un d'entre eux rembourse l'emprunt.

Celui ci a réglé peut réclamer en justice, à l'autre indivisaire, la part qu'il a payée à sa place. Les juges peuvent aller dans son sens, mais il est impossible d'en préjuger.

Par Ach, le 16/08/2021 à 09:00

Je ne sais pas pourquoi ça été fait comme ça à l'époque. Je vais l'informer de vos réponses et j'espère qu'il s'en sortira bien.

Merci à vous

Cordialement

Par **youris**, le **16/08/2021** à **10:01**

ce ne peut être que les acquéreurs qui ont demandé cette répartition de la propriété.

pour éviter ce genre de litige, il vaut mieux que les droits indivis de chacun correspondent à son financement.

Par Ach, le 16/08/2021 à 21:59

Oui je suis bien d'accord mais c'est fait donc maintenant il va devoir se sortir de cette situation sans trop de casse financière.

J'espère que ça ira et qu'il pourra garder sa maison surtout.

Par Marck.ESP, le 17/08/2021 à 20:26

Merci Yukiko pour cet apport