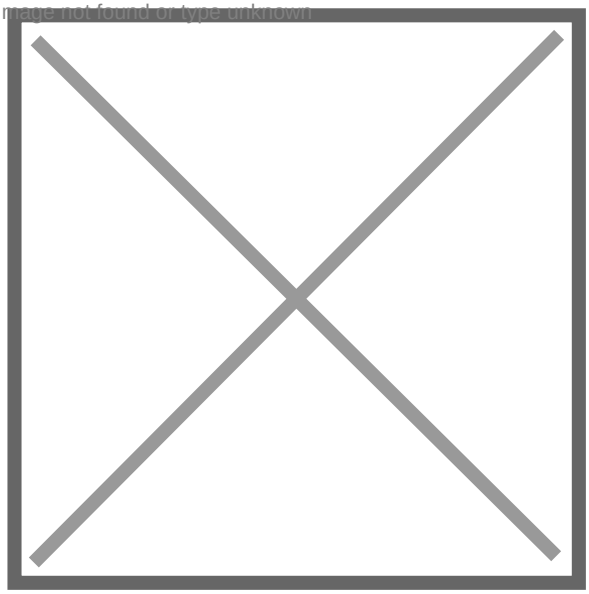
Image not found or type unknown



# Vente d'une maison par des concubins

Par **JLDE54**, le **15/12/2024** à **14:22**

Bonjour,

Quand 2 concubins non mariés et non pacsés ont acheté une maison ensemble et se séparent, quelles sont les démarches ?
Y a t-il des lois spécifiques ?
Par qui passer s'ils ne s'entendent pas sur le choix à faire (revente ou rachat par l'un des 2) ?
Qui peut trancher, la justice ?

Merci.

Par **amajuris**, le **15/12/2024** à **16:01**

bonjour,

il n'y a pas de lien juridique entre concubins, le bien acquis est en indivision, chaque indivisaire posséde des droits indivis selon ce qui est mentionné dans l'acte du bien.

pour vendre un bien indivis, il faut l'accord de l'ensemble des indivisaires, en cas de refus de vendre d'un des indivisaires, il faut demander au tribunal l'accord pour vendre ce bien malgré ce refus.

salutations

Par **yapasdequoi**, le **15/12/2024** à **16:29**

Bonjour,

Rien ne vous oblige à faire quoi que ce soit, vous pouvez rester dans l'indivision autant que vous voulez.

Par contre dès que l'un veut en sortir, il faudra trouver un accord, soit de vendre la part de l'un à l'autre, soit de vendre le bien à un tiers.

Et si aucun accord n'est possible, c'est le tribunal, qui imposera une vente aux enchèqres à bas prix où donc les deux perdront des plumes sauf si l'un peut enchérir.

NB: dans tous les cas de mutation ou transaction, si un crédit est en cours, il faut l'accord pralable de la banque.

Par **JLDE54**, le **15/12/2024** à **18:03**

Bonjour et merci pour vos réponses très utiles.

Le tribunal pourrait-il empêcher la vente s'il y a un enfant et si l'un des concubins souhaite rester dans la maison ?

Y a t-il des raisons por lesquelles la banque pourrait ne pas marquer son accord pour la vente ?

Merci.

Par **yapasdequoi**, le **15/12/2024** à **18:07**

Le tribunal n'empêchera pas la vente, pour aucune dec es raisons.

[quote]
*Article 815*

*Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

[/quote]

[quote]
*Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être*

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

*provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.*

[/quote]
Seule une convention signée par les indivisaires peut différer de 5 ans la mise en vente.

La banque peut refuser la transaction si la garantie sur le prêt n'est plus assurée.

Par **amajuris**, le **15/12/2024** à **19:53**

bonjour,

la banque préfère toujours avoir 2 coemprunteurs solidaires qu'un seul emprunteur.

salutations

Par **JLDE54**, le **15/12/2024** à **21:37**

C'est très clair. Merci.

Vos réponses me sont tellement utiles que j'en profite pour vous poser la question suivante qui sort du contexte immobilier.

Je sais que, dans un couple marié, quand un des 2 conjoints quitte le domicile, il ou elle doit faire des démarches bien spécifiques pour que cela ne se retourne pas contre lui ou elle pendant la procédure de divorce.

Mais quant est il pour un couple de concubins ? Comment et qui peut acter que l'un des 2 a quitté le domicile ? Celui qui part peut il arrêter de payer le loyer et les charges ? Je pense que non. Quelle serait la procédure à suivre ? Un notaire pourrait être utile dans ce cas ?

Merci.

Par **yapasdequoi**, le **15/12/2024** à **21:39**

En concubinage il n'y a aucune obligation, donc non, rien de spécial à faire pour "acter une séparation".

S'il y a des enfants, il faut saisir le JAF pour statuer sur garde, pension, etc

Par **Lag0**, le **16/12/2024** à **06:56**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
S'il y a des enfants, il faut saisir le JAF pour statuer sur garde, pension, etc

[/quote]
Bonjour,

Ce qui n'est pas une obligation. Les parents peuvent tout à fait s'arranger entre eux sans rien demander à personne.

Par **yapasdequoi**, le **16/12/2024** à **08:35**

C'est exact, mais dans ce cas l'accord est fragile et non opposable aux tiers.

Par **Rambotte**, le **24/12/2024** à **15:49**

Je reviens sur le partage de l'indivision et le 815.

Lors de la demande en partage, on peut demander un sursis au partage, donc un maintien temporaire dans l'indivision (820 et suivants). Sans garantie que le juge accède à la demande.

Par **Henriri**, le **25/12/2024** à **09:31**

Hello !

Autre rappel : en attendant la vente du bien par les indivisaires ou l'achat de la totalité du bien par l'un des deux, "*l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité*" (art 815-9 du code civil) à l'autre indivisaire.

Cette indemnité d'occupation est évaluée sur la base de la valeur locative du bien et des parts respectives des indivisaires.

A+

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés