



## Achat en indivision, séparation et avance sur héritage

Par **alexbugsy**, le **08/04/2011** à **08:41**

Bonjour,

Séparation récente en cours et possible vente de la maison achetée en indivision il y a 4 ans. Maison achetée 120 000, emprunt de 64900 chacun et emprunt commun à taux zéro de 15200 euros.

Les parents de l'un, ont fait une avance sur héritage de 65 000 euros qui n'a pas été apportée au capital pur de la maison, mais qui a servi à financer des travaux dans le dit logement.

Lors de la vente de cette maison, qui récupère quoi ?

Il n'y a pas eu d'acte notarié, simplement un "testament" sur feuille volante de la part des parents qui indique cette avance pour le partage de l'héritage dans le futur entre frères et sœurs.

Merci d'avance de votre réponse,

Par **mimi493**, le **08/04/2011** à **09:17**

Sans mariage, chacun a la part dans la maison.

Se référer à l'acte notarié.

Par **francis050350**, le **13/04/2011** à **11:49**

Bonjour ,

En la matière il me semble que juridiquement il peut y avoir des difficultés nonobstant le fait qu'il n'y ait pas mariage.

Le cédant ayant fait le plus d'apports peut toujours réclamer par voie judiciaire une fraction plus importante après remboursement des emprunts le net peut être réparti en fonction du % des apports réciproques.

Si la preuve peut être apportée par votre ex que l'argent des parents a été investi dans la maison elle peut toujours demander une fraction du prix = au 1/3 en plus dans votre cas , cout 120 000 + Travaux 65 000 payé par l'ex = environ 1/3 du prix de revient financé par elle soit 1/3 du net en plus pour elle après remboursement des emprunts.

Par ex Vente 290 000 € - emprunts restant estimés à 80 000 = net 210 000 € soit 1/3 pour elle en + = 70 000 environ et 70 000 chacun. Cela est très plaidable.

Par **mimi493**, le **13/04/2011 à 12:19**

Si vous voulez aller dans cette voie, il faut prendre un avocat, entamer une procédure au TGI (longue et sans garantie de succès). Il faudra prouver en sus qu'il n'y avait aucune intention libérale.

Récemment, la cour de cassation a estimé qu'un concubin ayant payé le pret de la maison de sa compagne, n'avait droit à aucune indemnisation par le seul fait qu'il a profité d'un hébergement gratuit

Par **francis050350**, le **13/04/2011 à 13:04**

Bonjour , Mimi , et dans le cas que vous citez , l'autre concubin n'a t-il pas été logé gratis ? ne s'agissait-il pas d'un cas de usage exclusif par la personne concernée ? Il ne me semble pas que les choses soient les mêmes au cas d'espèce car ce sont les parents qui ont aidé et les autres frères et soeurs peuvent faire valoir un rapport de la donation.

Chaque espèce est unique et il me semble que le juge cherche l'équité et que 4 ans de vie communes dans ce bien ne suffiraient pas à caractériser l'apport de 60 000 e comme considérable et disproportionné par rapport à l'usage.

Par **mimi493**, le **13/04/2011 à 13:10**

Je donnais un exemple qui surprend quand on se réfère au sens commun, juste pour illustrer que les décisions de justice ne sont pas forcément ce à quoi on s'attend.

Dans le cas présent, les parents de l'un ont donné sciemment, une grosse somme sachant que ça serait utilisé pour la maison en indivision. Ne peut-on pas y voir une intention libérale envers les deux indivisaires ?

Par **francis050350**, le **13/04/2011 à 14:09**

Bonjour ,  
pour la fille , héritière à priori fiscalement il s'agit d'une donation taxable ou non suivant les abattements , par contre pour le copain on pourrait parler effectivement d'une libéralité s'il avait été personnellement bénéficiaire des versements par chèques. A défaut si c'est la fille qui a reçu l'argent il n'a bénéficié d'aucune libéralité , par contre la fille en utilisant ces fonds dans le bien indivis n'a-t-elle pas fait une libéralité au profit du compagnon ?

Par **mimi493**, le **13/04/2011** à **14:20**

C'est effectivement la question. Sans compter qu'il faut avoir les factures de ce qui a été payé par cette donation, au nom du concubin qui a reçu la donation, évidemment (et ça ce n'est pas toujours le cas)

Par **alexbugsy**, le **17/04/2011** à **00:07**

Merci pour vos réponses, j'y vois un peu plus clair, encore que vous avez un vocabulaire spécialisé pour une nantie comme moi^^

Je ne suis pas partie pour me lancer sur une procédure telle que celle ci, je souhaite que les parents récupèrent leur avance et ne soit pas lésés par cette séparation.

Dans quelle mesure puis-je réclamer les factures pour ces travaux, puisque ce sont les parents qui ont tout payés directement (je pense en établissant les factures au nom de leur fils) je n'ai jamais vu de facture, donc difficile d'apprécier d'une réelle somme investie ?! Ils m'ont donné un montant mais j'aimerais des "preuves".

MErci encore,

Par **francis050350**, le **17/04/2011** à **08:31**

Bonjour , Dans votre cas pas de problème , la signature devant notaire se soldera par un chèque d'égal montant à chacun. Pas d'acte enregistré de donation , pas de facture au nom de l'un ou l'autre des concubins , pas de versement direct sur le compte de l'un ou l'autre . Chacun aura sa part et si celui qui a le plus payé réclame qq chose , il est préférable de s'arranger après sur justificatifs. Sinon , le notaire en l'absence d'accord ne pourra remettre aucune somme à personne.

Par **amajuris**, le **17/04/2011** à **10:03**

bjr,

et il faut savoir si la somme avancée par les parents a été faite à leur seule enfant ou au couple ce qui change le partage.

cdt

Par **francis050350**, le **17/04/2011** à **10:23**

Bonjour , A mon avis il ne peut y avoir d'action en partage car l'acquisition a été faite en indivision à 50% chacun.

Pour des époux la règle des reprises et récompenses pourrait être évoquée , mais là il ne s'agirait que d'une action en revendication de la part de celui qui aurait participé le plus et à condition qu'il démontre qu'il n'a pas fait en fait des "libéralités" ou des versements en "contrepartie" de certains avantages!!