



Pourcentage d'une indivision : réparable ou pas ?

Par **coquelicot2**, le **03/11/2008** à **14:22**

Bonjour,

Je vis avec mon compagnon depuis 10 ans. Quand nous nous sommes connus, j'étais propriétaire d'un appartement. Mon concubin n'avait aucun bien mais m'a aidé à l'époque à financer certains travaux d'agrandissement dans l'appartement pour pouvoir accueillir ses enfants (son apport était de 50 000 francs il y a 9 ans).

Il y a peine 3 ans nous avons acheté une maison en indivision (60% pour moi, 40% pour lui) ; j'ai vendu mon appartement 245000 euros + mis à disposition un plan épargne logement personnel de 30000 euros. Nous avons également fait un prêt commun de 45000 euros. L'achat de la maison avec travaux et piscine nous revient à 330000 euros.

Aujourd'hui mon compagnon souhaite me quitter mais me réclame les 40% de la maison.

Ai-je un recours pour faire valoir mon apport personnel qui est bien plus élevé que les 60% officiellement déclarés ? Il faut préciser que c'est le même notaire qui a enregistré l'achat commun de la maison et la vente de mon appartement. La banque pourra aussi certifier que mon plan épargne logement personnel a été versé sur un livret compte-joint.

Merci pour vos conseils qui me seront bien utiles.

Par **Tisuisse**, le **03/11/2008** à **18:09**

Bonjour,

Si dans l'acte notarié prouvant votre propriété à 40 % pour lui et 60 % pour vous, sans insertion d'une clause dite de "remploi" des sommes supplémentaires venant de la vente de

vosre appartemnt, vous allez avoir des difficultés à prouver autre chose que l'écrit de l'acte. Un acte notarié a été établi par un officier ministériel, le notaire, et fait loi entre les parties.

Par **coquelicot2**, le **04/11/2008** à **09:00**

Merci pour votre réponse.

Même si la vente de mon appartement a été faite chez le même notaire que l'achat de la maison, et sachant que pour l'achat de la maison nous avons fait un "emprunt relai" qui a été honoré avec la vente de mon appartement ?

Par **Tisuisse**, le **04/11/2008** à **09:05**

Même si.....

Par **coquelicot2**, le **04/11/2008** à **09:20**

Pensez-vous que ma cause est défendable par un avocat ?

Je trouve cela vraiment injuste car si honnêtement je fais les comptes entre mon apport personnel, mon salaire et le sien, même en lui remboursant les travaux et la moitié des loyers, sa part est inférieure à 25 % !!

Par **Tisuisse**, le **04/11/2008** à **09:33**

Sauf accord entre vous deux, accord qui devra être entériné par un acte notarié, je ne vois pas d'autres solution. Même devant un tribunal, le juge s'en tiendra à l'accord notarié, il ne pourra pas faire autrement car l'acte notarié fait loi entre les parties.

La seule possibilité qui vous reste serait de scinder la valeur de la maison à l'achat et les travaux faits ensuite, factures et preuves de paiements à l'appui.

Par **ravenhs**, le **04/11/2008** à **11:28**

@ Tisuisse : Je ne suis pas d'accord avec votre réponse, permettez moi de vous expliquer pourquoi.

L'article 1319 alinéa 1 du code civil dispose que " L'acte authentique fait pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayant cause."

Je suppose que c'est ce texte qui fonde votre réponse lorsque vous dites qu'on ne peut pas

remettre en cause les modalités d'acquisition prévu dans l'acte authentique.

C'est effectivement le principe, l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux.

Pour autant la jurisprudence, sur le fondement de ce texte, a eu l'occasion de préciser l'étendu de la pleine foi de l'acte authentique : " S'agissant **d'énonciations des parties** et non pas des faits personnellement constatés par l'officier public, la preuve contraire est admise sans qu'il soit nécessaire de recourir à la procédure d'inscription de faux." (Civ I, 13 mai 1986 : Bull. civ.I, n°122). Pour un autre exemple, voyez en ce sens Civ I, 12 novembre 1986 (JCP N 1988. II. 1, note H. T.)

En l'espèce, coquelicot2 nous explique qu'ils ont déclarés devant le notaire que l'acquisition était faite à 60/40 mais le notaire n'a pas personnellement constaté l'origine des deniers (et pour cause puisque aux dires de coquelicot son consubin n'a pas versé cette somme). L'acte authentique, concernant la part de chaque indivisaire, ne vaut donc que comme une simple preuve par écrit. Ecrit qui peut donc être contesté conformément au droit commun de la preuve.

Voilà pourquoi, coquelicot n'est pas dénué de moyen d'actions pour contester ce partage. Toutefois, si l'acte authentique ne fait pas pleine foi, il n'en demeure pas moins une preuve écrite et à ce titre il appartiendra à coquelicot de prouver que les énonciations de l'acte sont erronées. Si elle y parvient elle gagne sinon elle perd.

@ coquelicot2 : je serai vous j'irai voir un avocat. Selon moi vous pouvez contester (mais il faudra que vous apportiez la preuve que la répartition n'est pas la bonne), et de toute façon eu égard aux sommes en jeu une consultation juridique n'est pas superflue.

Par **coquelicot2**, le **04/11/2008** à **11:52**

Merci énormément pour cette précision.... Ce que vous me dites vient conforter les termes du notaire...

J'ai pris un premier conseil auprès du notaire qui a acté la vente de mon appartement et acté également l'achat de la maison. Ce notaire m'a dit qu'il ne serait pas dur de prouver que l'apport personnel pour l'achat de la totalité de la maison était bien sur mes deniers propres mais que, si mon conjoint ne voulait pas l'admettre soit en cas de rachat des parts ou de vente de la maison, il me fallait prendre un avocat...

Mon conjoint, après consultation juridique m'a dit le contraire...

Du coup je suis un peu perdue. Quand on ne connaît rien en matière juridique, tout est bien compliqué... Qui croire, le notaire, l'avocat consulté par mon conjoint ??

En fait j'ai peur de me lancer dans une histoire sans fin et des frais d'avocat qui risquent d'amputer encore mon investissement de départ...

Par **ravenhs**, le **04/11/2008 à 12:01**

Sauf votre respect coquelicot2, il est pour le moins naïf de croire l'avocat de votre concubin, il défend les intérêts de son client et pas les vôtres.

Concernant la procédure, faites vos calculs car c'est vrai que la procédure risque d'être longue et coûteuse donc il ne faut pas l'engager pour récupérer 3 000 euros.

Voyez avec un avocat personnellement, il ne vous en coûtera que le prix d'une consultation si vous ne donnez pas suite et au moins vous aurez un avis supplémentaire.

Par **Tisuisse**, le **04/11/2008 à 12:05**

A coquelicot 2 :

Ravenhs vous apporte un point de vue très intéressant et exploitable. Son analyse est pertinente et vient, en quelque sorte, conforter les dires de votre notaire. Suivez son conseil et n'hésitez pas car votre futur ex-conjoint profitera de la moindre faille pour s'y engouffrer et contrecarrer votre réclamation.

Bon courage et bonne chance à vous.

Par **coquelicot2**, le **04/11/2008 à 12:11**

Merci Ravenhs... Je vais suivre votre conseil et consulter un avocat...

Par **ravenhs**, le **04/11/2008 à 12:28**

Je vous en prie.

Je me joins à Tisuisse pour vous souhaiter bon courage et bonne chance.

Si vous avez d'autres questions n'hésitez pas à revenir vers nous.

Par **coquelicot2**, le **04/11/2008 à 13:41**

Merci Ravenhs.

J'ai plein d'autres questions et comme vous avez l'air vraiment calé en droit, en attendant ma consultation juridique, pouvez-vous répondre à celles qui suivent (si ça vous embête, laissez tomber !!)

- Mon conjoint doit quitter prochainement le domicile et je devrais m'acquitter totalement du loyer, des charges, et des impôts de la maison en attendant une solution. Il ne veut rien m'écrire pour justifier cela. Que puis-je faire ?

- D'après lui, il peut, même s'il habite ailleurs, aller et venir à loisir dans la maison à n'importe quel moment et n'importe quelle heure, puisqu'il sera toujours considéré comme propriétaire (!!)... Ne puis-je l'empêcher de continuer à entraver ma vie privée, moi je n'aurai pas les clés de son logement !! Puis-je après son départ, faire changer les serrures de la maison ?

Merci d'avance...

Par **Tisuisse**, le **04/11/2008 à 14:12**

Dans un premier temps, déposer une "main courante" pour abandon du domicile conjugal puis, avec copie (ou le n° d'enregistrement) voir le JAF pour procédure de divorce à mettre en route, et pour que le JAF fixe les domiciles séparés, ce qui vous permettra de changer toutes les serrures (voire de remplacer la porte d'entrée par un bloc-porte blindé et de renforcer toutes les fermetures ; volets, autres portes, porte du garage, etc.). Ainsi, il ne pourra plus rentrer à n'importe quel moment et vous préserverez votre vie privée.

Pour ce faire, prenez un bon avocat : c'est indispensable si vous voulez être défendue correctement.

Par **coquelicot2**, le **04/11/2008 à 14:49**

Désolée, mais pas mariés... Est-ce plus compliqué car du coup pas de divorce... La procédure est-elle la même ?

Par **Tisuisse**, le **04/11/2008 à 15:13**

C'est possible mais tout ce qui est relatif au divorce sera en moins puisque : pas de mariage = pas de divorce.

Je note, d'où ma confusion, que votre message d'origine parlait de votre "mari" ou de conjoint or, il n'y a de mari ou conjoint que chez les gens mariés et uniquement chez les gens mariés. N'étant pas pacsés (donc pas de "partenaire pacsé") vous êtes des concubins donc tiers l'un vis à vis de l'autre. Y a-t-il un ou plusieurs enfants ?

Par **coquelicot2**, le **04/11/2008 à 15:15**

Non, pas d'enfants en commun... Nous avons eu nos enfants avant de nous connaître... Cela change-t-il quelque chose ?

Par **ravenhs**, le **04/11/2008 à 15:50**

Coquelicot2,

Vous mettez le doigt sur la difficulté de votre situation : vous n'êtes pas marié donc **il n'y a pas de procédure pour vous séparer** (concubinage = liberté de séparation). Ce sera plus simple, moins couteux qu'un divorce mais du coup un peu moins protecteur car un juge n'intervient pas nécessairement (il n'y a pas de procédure globale de règlement de tous les effets de la séparation comme dans un divorce).

Dès lors, le règlement de votre séparation ne s'entend que du **partage des biens** pour lesquels il existe une indivision entre vous.

S'il y a un litige sur ce règlement (comme cela semble être le cas), votre avocat saisira le juge pour trancher la difficulté mais cela concernera uniquement le bien en question.

De même, si vous avez des enfants, il vous appartiendra, parallèlement, de saisir le juge aux affaires familiales pour qu'il fixe les modalités d'exercice de l'autorité parentale (droit de visite et d'hébergement etc). Mais encore une fois ce n'est pas une obligation, mais c'est fortement conseillé.

Pour répondre précisément à vos 2 questions :

1°) Concernant, le paiement du prêt de la maison (vous parlez de "loyer" mais dans vos commentaires précédant vous dites que vous avez acheté ce bien, je suppose donc que vous parlez bien du remboursement du prêt à la banque):

Etes-vous **co-emprunteur** pour le prêt ?

Vous ne le précisez pas mais il y a de grandes chances que oui (c'est dans la pratique des banques). **Si c'est le cas** sachez que la banque peut réclamer l'entier paiement des échéances du prêt à l'un d'entre vous indifféremment, à son bon vouloir. Tout cela pour vous dire que vous pouvez expliquer votre cas à votre banquier pour lui demander de demander le paiement des échéances du prêt à votre concubin. Sachez que le banquier peut parfaitement refuser, mais il peut aussi accepter et ça ne coûte rien de demander (dans le but de vous soulager financièrement pendant le litige concernant votre maison).

Regardez aussi si votre contrat de prêt met à votre disposition des "jokers" qui permettent de suspendre le paiement du prêt pendant quelques mois. Cela se pratique parfois, lisez votre contrat de prêt ou appeler votre banquier pour savoir si cette possibilité vous est offerte dans votre contrat (toujours dans le but de vous soulager financièrement pendant cette période de transition).

2°) Concernant, le changement de serrure : vos compagnon commet une erreur de droit classique chez les non juristes IL N'EST PAS PROPRIETAIRE mais seulement indivisaire, ce qui est différent. S'il quitte le domicile pour s'installer ailleurs changer les serrures.

Vous m'avez l'air un peu angoissé, ce qui est parfaitement normal, alors je me permets de vous donner quelques conseils qui ne sont pas à proprement parlé juridique et qui donc excède mon rôle:

+ une rupture de concubinage n'est pas un divorce, le juge n'intervient pas nécessairement. En outre, il n'existe pas de règlement provisoire de la situation comme l'est l'ordonnance de non conciliation dans un divorce.

Il en résulte que **le plus fort en gueule à l'avantage**, car si vous baissez les bras et que vous acceptez tout, le juge ne sera pas saisi et il ne viendra pas lui-même veiller à la sauvegarde de vos intérêts.

Vous êtes une femme mais ne vous laissez pas faire.

S'il part, vous changez les serrures, s'il est pas content il saisira le juge qui se prononcera dans 1 an, en attendant vous êtes tranquille.

Il va falloir être forte mais vous allez y arriver, votre démarche sur ce forum en est la preuve. Prenez rendez-vous avec un avocat.

Courage.

EDIT : j'ai mis une heure à écrire mon message donc je n'avais pas vu la réponse que vous faisiez à Tisuisse, si vous n'avez pas d'enfant commun, inutile de saisir le JAF.

Par **coquelicot2**, le **04/11/2008 à 16:11**

Merci beaucoup Ravenhs, vous me remontez un peu le moral... et vous avez effectivement mis le doigt sur mon angoisse profonde !!

Je veux surtout éviter au maximum les conflits avec mon concubin qui va me quitter sans m'expliquer pourquoi et qui devient menaçant à tous les égards... S'il part, je suis prête à payer le co-emprunt puisque je peux le faire en me "serrant la ceinture" ! ; ce que je veux c'est que ce paiement soit bien reconnu comme étant un paiement personnel et non plus partagé. Or, l'emprunt est prélevé sur un compte-joint et mon concubin ne veut faire aucune démarche bancaire avec moi...

La situation n'est pas simple !!

Par **ravenhs**, le **04/11/2008 à 16:35**

J'imagine bien que ce n'est pas simple pour vous, à tout point de vue et pas seulement juridiquement.

Sans chercher le conflit, il faut être ferme. Tout ce que vous payez seule doit se retrouver lors du règlement des effets pécuniaires concernant la maison. Il vous faut garder trace de tous les paiements que vous effectuez.

Je vous avoue mon manque de connaissance en matière bancaire et malheureusement, je n'ai pas les bons codes à ma disposition pour procéder à des recherches sur ce point. Mais il me semble, de mémoire, que **vous pouvez dénoncer seule** le compte joint (pas

besoin de votre concubin).

L'intérêt étant, si votre convention de compte comporte une clause de solidarité passive, de ne pas être tenu de payer les dettes (solde débiteur du compte) si votre concubin fait des chèques en utilisant la provision de ce compte.

Afin d'assurer vos arrières, voyez avec votre banquier pour qu'il confirme ou infirme ce que je viens de vous dire et qu'il vous propose une solution face au risque de dettes émanant de votre concubin et que vous seriez tenus de payer parceque le compte est joint.

Avez-vous pris rendez-vous avec un avocat ?

Par **coquelicot2**, le **04/11/2008 à 16:56**

Non, pas possible d'après ma banque de stopper seule un compte-joint...

Pour le rendez-vous chez un avocat, j'attends un rappel de mon notaire car je souhaite qu'il me conseille sur des avocats un peu plus spécialisés dans le domaine de partage immobilier. J'imagine qu'il en connaît !! Je ne dois pas être la seule à rencontrer ce type de problème !! J'espère qu'il sera rapide car apparemment absent en ce moment...

Par **ravenhs**, le **04/11/2008 à 17:16**

Vous me voyez désolé, je suis vraiment embêté de ne pas avoir un code de commerce ou un code monétaire et financier sous la main pour vérifier.

J'ai tout de même trouvé un arrêt de la cour de cassation qui dit que c'est possible : Chambre commerciale, 30 janvier 1990. Je vous mets le lien si vous voulez aller le lire

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070235>

Alors plusieurs possibilités :

- Soit le cas que j'ai trouvé ne correspond pas au votre, car dans votre cas le prêt est peut être exclusivement attaché à ce compte et que du coup ça vous empêche d'exercer cette faculté (mais franchement j'y crois pas trop).

- Soit, vous avez demandé à ce que ce compte soit arrêté purement et simplement alors qu'en faite je vous disez de " dénoncer le compte joint "; ce qui est différent car si vous dénoncer le compte, ce dernier existe toujours, simplement vous ne serez plus tenus des dettes de ce compte survenu après votre dénonciation.

- Soit, vous êtes tombé sur employé incompetent ou de mauvaise foi.

Quoi qu'il en soit n'oubliez pas d'aborder cette question avec votre avocat quand vous en aurez trouvé un.

Par **lola25**, le **13/08/2015 à 12:33**

Bonjour,

J'étais dans la même situation que coquelicot2 (en concubinage)

J'ai payé la totalité du terrain en 2004 pour y construire notre maison. Mon ex a tout géré avec l'ancien propriétaire et son notaire. Chez le notaire, mon ex a donné un chèque qu'il avait préparé de notre compte commun. J'ai dû faire un virement de la totalité de la valeur du terrain de mon compte personnel vers notre compte commun qu'il était convenu que je verse. (30000 € de mon PEL) alors que l'acte précise que le terrain nous appartient par moitié.

En plus, mon ex a transféré malhonnêtement les prêts pour la construction de la maison vers son compte personnel, dont j'ignorai naïvement les conséquences, me laissant payé les prêts pour les voitures, et les besoins quotidiens pour nos 4 enfants pendant 5 ans.

Je ne suis donc pas dans une situation financière enviable à la veille d'une sortie d'indivision en TGI.

Comment coquelicot 2 s'est sortie de sa contestation du pourcentage en indivision inscrit sur l'acte authentique? Quelles sont mes chances si je conteste la répartition de l'indivision pour le terrain?

Comment trouver un avocat qui pourrait défendre ce principe?

Merci