



Acte achat maison en concubinage

Par **choupy62**, le **02/03/2013** à **14:07**

Bonjour,

Voilà mon père est décédé en 1987, séparé de ma mère depuis 1973 décédée en 2005 sans divorcer et aucun document mentionnant cet état (je suis le fils unique de cette union, elle a acheté un bien immobilier en 1985 avec son concubin (dont 3 enfants sont issus de cette union). Mon père n'a pas participé en quoique que ce soit dans cet acte. Moi j'ai hérité de mon père et fait le partage du montant devant le tribunal (car j'étais jeune majeur à cette époque) avec ma mère.

Ma question est la suivante, si l'acte d'achat (dont je vais me procurer prochainement une copie) celui-ci ne mentionne pas que mon père était au courant de cet achat, donc l'engager à payer les dettes de ma mère et de son concubin à ses dépens, et aux miens à son décès. Le défaut de ce document pourrait-il me faire bénéficier 1/2 de la part de ma mère + 1/4 de la part de ma mère?

Si mes frères utérins décident de demander que l'effet de la dissolution soit reporté à la date où ils ont cessé de cohabiter et de collaborer.

Quel est l'argument qui aurait plus de poids si l'affaire se règle devant le tribunal.

merci d'avance pour vos retours, cordialement.

Par **amajuris**, le **02/03/2013** à **14:47**

bjr,

donc vos parents sont restés mariés jusqu'au décès de votre père.

je ne comprends pas comment votre mère mariée a pu acheter une maison sans l'accord

vosre père.

quel étair leur régime matrimonial ?

de tout façon vous êtes héritier réservataire de votre mère.

mais il est possible que la maison soit au non du concubin de votre mère et dans ce cas vous n'êtes pas concerné.

il est possible de faire reporter la date d'effet d'un divorce à la cessation de la cohabitation.

mais dans votre cas le mariage a pris fin par le décès de votre père.

cdt

Par **trichat**, le **02/03/2013** à **18:05**

Bonsoir,

La séparation de fait, telle que vous la décrivez, n'a pas mis fin aux obligations du mariage, puisqu'il n'a été dissous qu'à la mort de votre père (article 227 code civil).

Vous devez effectivement vérifier qui est déclaré propriétaire de la maison achetée par votre mère et son concubin. En effet, en l'absence de contrat de mariage de séparation de biens, et en absence de dissolution du mariage au moment de l'acquisition, le bien acquis par votre mère appartiendrait à la communauté de mariage (régime légal de la communauté réduite aux acquêts).

Et comme le rappelle amatjuris, si ce bien appartient au concubin, vous ne disposez d'aucun droit.

S'il appartient à votre mère, en tout ou partie, vous disposerez de droits avec vos demis-frères et soeurs.

Et ces derniers ne pourront pas demander la dissolution du mariage à la cessation de la vie commune. Ce n'est pas prévu par le code civil. Il n'y a que deux cas de dissolution du mariage: la mort (c'est la situation actuelle) et le divorce qui ne peut être prononcé que judiciairement pour des personnes vivantes.

Cordialement.

Par **choupy62**, le **02/03/2013** à **19:18**

Bonsoir amatjuris et trichat et merci pour vos réponses

Le souci que je me pose est-ce que mes frères utérins peuvent invoquer l'article 1442
Il ne peut y avoir lieu à la continuation de la communauté, malgré toutes conventions contraires.

Les époux peuvent, l'un ou l'autre, demander, s'il y a lieu, que, dans leurs rapports mutuels, l'effet de la dissolution soit reporté à la date où ils ont cessé de cohabiter et de collaborer.

Et ainsi l'achat de la maison n'appartiendra pas à la communauté de mon père et de ma

mère.

(Le bien immobilier à été acheté à 50/50 entre mon beau-père et ma mère)

Donc sans l'accord de mon père pour cet achat, quel sont mes droits dans le partage?

Donc il aurait fallut l'accord de mon père pour effectuer cet achat, et comme cet accord n'a pas eu lieu, quelles sont les conséquences?

Par **amajuris**, le **02/03/2013 à 20:38**

bjr,

l'article 1442 précise bien qu'il n'y a que les époux qui peuvent demander le report des effets de la dissolution de la communauté.

dans votre cas les époux n'ont rien demandé car la communauté n'a été dissoute que par la mort d'un des époux donc l'article 1442 ne peut pas s'appliquer.

il faut vérifier ce qu'indique exactement l'acte de vente (il se peut que le bien appartienne exclusivement au concubin).

je ne vois pas comment votre mère aurait pu acheter un bien sans la signature de son mari. de toute façon la moitié de la maison appartient à la communauté formé par votre père et votre mère si celle-ci figure dans l'acte de vente.

cdt

Par **trichat**, le **02/03/2013 à 21:09**

Bonsoir,

L'application de l'article 1442 code civil ne concerne pas la situation que vous décrivez. Vos père et mère se sont séparés sans jamais avoir engagé la procédure de divorce. La communauté a donc perduré à leur séparation.

Et je ne pense pas qu'un tribunal (grande instance) prononcerait la dissolution de la communauté à la date de séparation de vos parents. C'est le décès de votre père qui a entraîné la dissolution de la communauté (cas prévu par l'article 1441):

Article 1441

La communauté se dissout :

1° par la mort de l'un des époux ;

2° par l'absence déclarée ;

3° par le divorce ;

4° par la séparation de corps ;

5° par la séparation de biens ;

6° par le changement du régime matrimonial.

Et l'article 227 code civil prévoit deux cas de dissolution du mariage:

Article 227

Créé par Loi 1803-03-17 promulguée le 27 mars 1803

Le mariage se dissout :

1° Par la mort de l'un des époux ;

2° Par le divorce légalement prononcé.

Le bien immobilier acheté en indivision par votre mère et son concubin aurait dû être intégré dans la masse successorale établie au décès de votre père pour 50 %. Mais compte tenu des dates que vous indiquez, il me paraît bien difficile de revenir en arrière.

Mais vous disposerez d'un droit sur la réserve héréditaire, avec vos demi-frères et soeurs, lors du décès de votre mère, qui pourra prendre des dispositions pour attribuer la quotité disponible, par exemple, à son concubin, s'il lui survit ou à toute autre personne. Donc, difficile de vous dire avec précision ce que seront vos droits.

Cordialement.

Par **choupy62**, le **03/03/2013** à **08:41**

merci à tous les deux la situation commence à s'éclaircir.

J'ai eu un rendez vous chez le notaire et il m'a dit que deux cas de figure se présentaient à moi :

- soit j'admets que la maison n'appartient pas à la communauté de mon père et ma mère, dans ce cas je récupère 1/4 de la part de ma mère, et dans ce cas tout le monde signe.

- soit j'opte pour l'autre solution la maison appartient à la communauté de mon père et de ma mère dans ce cas je récupère 1/2 de la part de ma mère + 1/4 du 1/2 de la part de ma mère et dans ce cas des personnes ne signeront pas. J'ai su qu'il n'y avait pas de document mentionnant la séparation de corps et de bien et ce dit notaire qui m'a invoqué cet article 1442.

Donc seuls les époux eux-mêmes peuvent invoquer cet article et non les enfants du couple ma mère et son concubin? Les enfants de mon beau-père et de ma mère n'ont aucun ressort pour faire remonter la date de dissolution de la communauté à une date antérieure à la date

d'achat du bien immobilier (en sachant que mon père et ma mère n'avait plus aucun contact depuis 1975)?

La dissolution de la communauté a donc eu lieu le jour du décès de mon père donc en 1987 donc l'achat de la maison en l'année 1985 rentre dans la communauté en absence d'accord de mon père et de tout documents mentionnant la séparation de corps et de biens, je peux prétendre à avoir droit à la seconde solution comme la maison est à 50/50 concubin et ma mère.

Autre question concernant cet acte d'achat:

Quelle conséquence si dans l'acte ma mère à été nommé par son nom de jeune-fille ou par son nom de jeune-fille épouse nom de mon père?

Cordialement.

Par **trichat**, le **03/03/2013** à **09:29**

Bonjour,

Le notaire a parfaitement compris la situation et l'évocation de l'article 1442 cc était inopportun, car inapplicable dans la situation présente.

Vos droits dans la succession de votre mère sont bien ceux du point 2.

Maintenant, vous seul pouvez décider d'accepter moins que ce que vous donne droit la dévolution légale dans la succession de votre mère.

Si vos frères et soeurs utérins refusent que vous receviez ce que vous attribue la loi, alors vous devrez engager une procédure devant la tribunal de grande instance, afin que le tribunal ordonne probablement la licitation du bien et nomme un notaire aux fins de liquidation et partage de la succession de votre mère.

Vous devrez obligatoirement être représenté par un avocat dans cette procédure, qui va durer entre dix-huit mois et deux ans.

Quant au nom de votre mère porté dans l'acte, cela n'a aucune incidence; d'ailleurs dans les actes notariés, les épouses sont toujours désignées sous leur nom de jeune fille et il est spécifié "épouse de ...", marié sous le régime

A vous de réfléchir, sur la manière de régler cette succession.

Cordialement.

Par **choupy62**, le **03/03/2013** à **09:51**

Merci trichat pour tous ces éléments et pour la rapidité de vos retours. Je vous souhaite un

bon dimanche. Cordialement.

Par **choupy62**, le **05/03/2013** à **17:13**

Bonjour

Si l'affaire est amenée devant le tribunal est-ce que mes frères peuvent prendre un avocat en commun ou ils doivent avoir chacun leur avocat?

Cordialement

Par **trichat**, le **05/03/2013** à **17:22**

Si vos frères contestent vos droits dans le partage de la succession de votre mère et que vous portiez ce différend devant le tribunal compétent (tribunal de grande instance), alors ils peuvent effectivement se faire représenter par le même avocat.

Cordialement.

Par **choupy62**, le **12/03/2013** à **18:44**

Bonsoir

Je reviens de chez le notaire à qui j'ai obtenu une copie de l'acte d'achat (la maison est à 50/50 mon beau père et ma mère).

Le notaire nous a spécifié pour cette affaire un autre article et je voudrai savoir ce que vous en pensez.

C'est l'article 1442 alinéa 2 qui spécifie que les héritiers d'un des époux peuvent faire reporter la date de dissolution de la communauté.(dans mon cas la reporter avant l'achat de la maison)

Les héritiers de mon beau-père peuvent-ils faire reporter la date de la dissolution de la communauté avant l'achat de la maison?

Votre avis?

Cordialement.

Par **trichat**, le **12/03/2013** à **20:09**

Bonsoir,

Ou votre notaire se moque de vous ou il ne sait pas lire ou alors je suis atteint par "Alzheimer", mais je vous transcris ci-dessous cet article 1442 code civil (ou alors peut-être

qu'il dispose d'une version non encore publiée:

Article 1442 :

Modifié par Loi n°2004-439 du 26 mai 2004 - art. 21 JORF 27 mai 2004 en vigueur le 1er janvier 2005:

Code civil (publication officielle par legifrance

(Dernière modification : 1 janvier 2013)

Version en vigueur au 12 mars 2013

"Il ne peut y avoir lieu à la continuation de la communauté, malgré toutes conventions contraires.

Les époux peuvent, l'un ou l'autre, demander, s'il y a lieu, que, dans leurs rapports mutuels, l'effet de la dissolution soit reporté à la date où ils ont cessé de cohabiter et de collaborer".

Où lisez-vous "les héritiers" dans ce deuxième alinéa?

Moi je lis les époux!!!!!!

Et vos parents n'ayant jamais exprimé le souhait de leur vivant de voir reporter la dissolution de leur mariage (qui s'est réalisée par la mort de votre père) à la date où ils ont cessé de cohabiter, cet article ne peut s'appliquer.

Cordialement.

Par **choupy62**, le **12/03/2013** à **20:33**

Bonsoir Trichat. Le notaire m'a fait lire l'article * les héritiers de l'époux peuvent faire reporter la date de dissolution de la communauté* mais je me demandais si ce cas s'applique quand les héritiers de l'époux décédée peuvent appliquer cet article à l'encontre de l'époux survivant. Dans mon cas ils sont tout deux décédés. Cordialement .

Par **trichat**, le **12/03/2013** à **20:48**

Je vous ai transmis cet article: y avez-vous lu "les héritiers"? Pas moi.

Il faut lui demander une copie de cet article. Peut-être que les notaires ne disposent pas du même code civil!

C'est vrai qu'ils torturent souvent la loi.

Par **choupy62**, le **12/03/2013** à **20:57**

Comme je le comprend l'article 1442 alinéa 2 découle de l'article 1442 qui parlent des époux... A votre avis trichat est-ce que je peux démontrer qu'il y a eu continuation de la collaboration par le fait qu'au décès de mon père j'ai hérité et j'ai signé au tribunal un

document qui mentionne que je donne la moitié de mon héritage à ma mère donc continuation de la communauté jusqu'au décès de mon père. Je précise aussi que dans l'acte d'achat il n'est pas mentionné sur aucune page le fait que ma mère était mariée à mon père. Aucun document de séparation de corps et de biens. Aucun document sur lequel mon père ne devrait pas avoir ses droits sur la maison. merci d'avance pour votre réponse.

Par **trichat**, le **12/03/2013** à **22:42**

Vous n'avez rien à démontrer car la communauté de mariage entre votre père et votre mère n'a jamais été dissoute. Ils étaient séparés de fait, mais n'ont jamais éprouvé le besoin de rompre le lien du mariage civil par un divorce.

Et on peut dire que vous avez le lien de cette continuation de la communauté par vos actes conduisant à donner à votre mère une partie de l'héritage reçu de votre père.

Et peu importe ce qui aurait pu être mentionné sur l'acte d'achat de la maison par votre beau-père et votre mère, il s'agit d'un bien de la communauté constituée entre votre père et votre mère du simple fait qu'il n'y a jamais eu dissolution de cette communauté par voie judiciaire (divorce).

Maintenant, s'il y a un litige entre vous et vos demi-frères et sœurs sur le partage successoral suite au décès de votre mère, il n'y a qu'un recours devant le tribunal de grande instance pour le trancher.

Par **choupy62**, le **15/03/2013** à **12:24**

J'ai trouvé cet article 262-1 et je pense que cela correspond à mon affaire

Le jugement de divorce prend effet dans les rapports entre les époux, en ce qui concerne leurs biens :

- lorsqu'il est prononcé par consentement mutuel, à la date de l'homologation de la convention réglant l'ensemble des conséquences du divorce, à moins que celle-ci n'en dispose autrement ;

- lorsqu'il est prononcé pour acceptation du principe de la rupture du mariage, pour altération définitive du lien conjugal ou pour faute, à la date de l'ordonnance de non-conciliation.

A la demande de l'un des époux, le juge peut fixer les effets du jugement à la date à laquelle ils ont cessé de cohabiter et de collaborer. Cette demande ne peut être formée qu'à l'occasion de l'action en divorce. La jouissance du logement conjugal par un seul des époux conserve un caractère gratuit jusqu'à l'ordonnance de non-conciliation, sauf décision contraire du juge.

Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **trichat**, le **15/03/2013** à **12:49**

Dans la situation que vous avez décrite, il n'y a jamais eu de jugement de divorce, vos parents s'étant séparés, je suppose, à l'amiable, chacun a reconstruit sa vie.

C'est la raison pour laquelle, on ne peut faire remonter la dissolution de la communauté à la date de l'altération du lien conjugal: cette situation ne concerne que la procédure de divorce.

J'espère que c'est dans ce sens que cet article vient conforter votre position et contredire celle du notaire qui invoque à tort l'article 1442 al.2.

A vous lire.

Par **choupy62**, le **18/06/2013** à **13:19**

Voici un bref récapitulatif de la situation

- Ma mère et mon père se sont mariés sans contrat de mariage le 23 décembre 1970 dont je suis l'unique enfant.

- Ma mère se sépare de mon père quand j'avais 3-4 ans et vit avec son concubin dont sont issus 3 enfants (l'ainée en 1974. Ils achètent un bien immobilier en 1984 (50/50). Mon père est décédé en 1989, le concubin en 2005 et ma mère en 2010.

Je cherche à démontrer que le bien immobilier appartient à la communauté de mon père également car la communauté à pris fin au décès de mon père donc en 1989.

Le notaire chargé de l'affaire fait appel au cridon car il prétend que les héritiers (enfants utérins) peut reporter la date de dissolution de la communauté communauté en invoquant l'article 1442 alinéa 2 du code civile et ont toutes les chances d'obtenir gain de cause en reportant la date de dissolution où les époux ont cessé de cohabiter et de collaborer (cass. 2ème ci. 25 juin 1998 - Bull, n°234 et DEFRENOIS 1999, p.430, obs. CHAMPENOIS.

Je précise que ma mère à perçu les retraites de reversion de mon père jusqu'à son décès, et que récemment, j'ai perçu de l'épargne salariale de mon père (décédé depuis 26 ans!) que ma mère aurait du percevoir au début de l'année 2010 (mais erreur d'adresse) cette épargne peut-elle être une preuve qu'il y avait continuité de la communauté?

L'épargne salariale est-elle un bien de communauté?

Cordialement choupy62

Par **trichat**, le **18/06/2013** à **17:59**

Bonjour,

Je constate que votre situation n'a pas beaucoup évolué depuis mon précédent message du

15/03.

Le fait nouveau, c'est un arrêt de la cour de cassation portant sur l'interprétation de l'article 1442 et plus particulièrement de son alinéa 2.

Je ne sais pas si vous avez consulté cet arrêt. Je mets le lien:

<http://www.juricaf.org/arrêt/FRANCE-COURDECASSATION-19980625-9619375>

Il serait intéressant qu'amatjuris qui était intervenu dans la discussion donne son interprétation de cet arrêt. Je réserve le mien pour l'instant.

Et je reviendrai sur cette question un peu plus tard.

Cordialement.

Par **choupy62**, le **18/06/2013** à **18:12**

Bonjour Trichat

En cours de chemin, j'ai consulté une permanence d'avocats gratuits, l'avocate en question m'a répondu que la date de la dissolution de la communauté est la date du décès de mon père (08/11/1989)

En effet, Trichat, j'ai lu et relu cet arrêt mais je n'y ait pas compris grand chose, de mon côté je me positionne sur le fait qu'au moins un des époux est survivant, j'attends impatiemment vos réponses.

J'ai à nouveau rendez-vous chez le notaire mardi et je voudrai pouvoir le contredire.

Cordialement

Par **choupy62**, le **24/06/2013** à **07:23**

bonjour

Après de maintes recherches et demande en ligne d'un avocat, je sais maintenant qu'un héritier peut faire la demande du report de la date de dissolution de la communauté par décision de justice.

Le second alinéa de l'article 1442 du code civil, qui prévoit "que les époux peuvent l'un ou l'autre demander s'il ya lieu que dans leurs rapports mutuels l'effet de la dissolution soit reporté à la date où ils ont cessé de cohabiter ou de collaborer. **Celui auquel incombe à titre principal les torts de la séparation ne peut obtenir ce report**" est modifié par le projet de loi le 26 mai 2004. La séparation de fait de mes parents date des années 1972-1973 (ma mère a quitté le domicile conjugal pour aller vivre avec un autre homme (premier enfant issu de cette union est né août 1974) donc la loi qui s'applique ici est d'avant 2004 (je pense que la loi n'est pas rétroactive). Ce qui revient à dire que l'épouse fautive, dans cette affaire, les

héritiers vont être déboutés de leur demande de report. Ai-je raison?

Merci pour vos retours.

Amicalement.