

## Loi sur l'indivision: je risque de perdre ma maison!

Par **caramel66**, le **29/11/2007** à **20:43**

En juillet 1989, alors enceinte, j'ai acquis avec mon compagnon un terrain pour moitié indivise chacun, grâce à mon apport personnel et un prêt destiné à la construction d'une maison hors air et hors eau. Mon compagnon s'était engagé à faire les travaux mais à force d'attente ce sont mes deux fils (19 et 15 ans) qui ont réalisé la majorité des travaux. Mon compagnon instable n'habitait que par intermittence de façon aléatoire avant son départ définitif. J'ai remboursé seule la totalité du prêt au plus bas moralement et financièrement.

Depuis, mon nouveau compagnon et moi avons réalisé des travaux d'amélioration de cette maison (factures à l'appui) et la mise en valeur du terrain.

Mon ancien compagnon, après 10 ans sans nouvelles (marié en 1995 avec une nouvelle femme et avec qui il a acquis une maison à crédit en 1995 et fait 2 enfants nés en 1995 et 1998) me réclame aujourd'hui la moitié du prix de la maison ainsi que les indemnités d'occupation. Il a refusé le montant du dédommagement que je lui ai proposé pour les quelques travaux effectués et s'en tient à sa demande. Il invoque l'article 815 & suivant du code civil « Nul ne peut être contraint dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué ».

Si je dois lui payer tout ce qu'il me demande je me retrouverais sans argent, sans maison et sans travail car cette maison est mon lieu de travail. Je suis assistante maternelle.

Etant donné qu'il semblerait que seul le terrain soit en indivision et que le paiement de la maison et des travaux d'améliorations me revient, quels sont mes droits ?

Par **jeeecy**, le **29/11/2007** à **21:27**

tes droit sont d'aller voir un avocat car tu en auras bien besoin

il te faut contester sa demande et proposer une indemnisation à cette personne concernant le terrain

mais comme il conteste ta proposition, il faudra qu'un juge tranche

Par **Camille**, le **30/11/2007** à **11:33**

Bonjour,

[quote="caramel66":ujq36s3j]

Il invoque l'article 815 & suivant du code civil « Nul ne peut être contraint dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué ».

[/quote:ujq36s3j]

Vi, vi, il a tout à fait raison...

Seulement, il faut lui rappeler 2 points essentiels

1°) Si les indivisaires n'arrivent pas à se mettre d'accord, c'est un juge qui "provoquera le partage"

2°) "partager", comme pour toute association, signifie faire un bilan de ce qu'ont apportés les uns et les autres, donc de ce qu'ont dépensés les uns et les autres, preuves à l'appui. Donc, pas simplement de faire un partage 50/50 "brut de fonderie" de la valeur actuelle du bien. Sinon, ce serait trop facile.

S'il n'a rien apporté du tout, il faut démontrer qu'il s'est agi d'une indivision de pure forme.

D'où le bon conseil de jeeecy.

Par **Katharina**, le **30/11/2007** à **11:45**

Je me doute que le partage ne doit pas être intéressant mais s'il n'accepte pas de contrepartie ... En tout cas s'il n'a vraiment presque pas participé comme tu l'expliques si tu peux le prouver même en cas d'indivision il n'aura pas grand chose et peut être qu'une fois devant le fait il acceptera la compensation. Et il ne bénéficiera surtout pas des améliorations effectuées avec ton nouveau compagnon selon l'article 815-13 du Code civil il me semble que s'il y a un partage il devra rembourser les frais de travaux

" si l'indivisaire a exposé des dépenses simplement nécessaires pour la conservation du bien indivis (mais qui ne l'améliore pas) il n'aura droit dans le cadre de l'article 815-13 qu'au remboursement nominal des sommes versées alors que dans le cadre de l'article 1469, alinéa 3, il peut prétendre à une revalorisation en fonction du profit subsistant. Sous l'emprise de l'article 815-13, l'indivisaire se voit indemniser selon l'équité et la somme ainsi déterminée peut être inférieure à celle à laquelle il aurait droit avec l'article 1469, alinéa 3, qui est fonction du profit subsistant. "

Par **amphitryon**, le **30/11/2007** à **17:43**

Sauf que l'article 1469 du code civil s'applique uniquement au régime légal de communauté et qu'en l'espèce il n'y a pas eu mariage mais concubinage...on se situe donc en matière d'indivision pure et simple et non pas en matière d'indivision post-communautaire suite à une liquidation du régime matrimonial!

Par **Olivier**, le **30/11/2007** à **19:05**

certes mais quel mode de calcul le juge va-t-il utiliser pour évaluer le dédommagement pour les travaux effectués ? Je te le donne en mille, l'article 1469 !

Par **amphitryon**, le **30/11/2007** à **20:05**

[quote="Olivier":33ry85p2]certes mais quel mode de calcul le juge va-t-il utiliser pour évaluer le dédommagement pour les travaux effectués ? Je te le donne en mille, l'article 1469 ![/quote:33ry85p2]

Je veux bien, mais si je suis ton raisonnement, le juge concernant les dépenses d'amélioration utilisera le mode de calcul de 1469 mais sur quel fondement? même s'il applique ce mode de calcul, comment va-t-il le justifier juridiquement sans risquer une infirmation en appel? Il ne pourra pas invoquer 1469 alors pour toi il invoquera quel article?

Par **Olivier**, le **01/12/2007** à **00:21**

il le justifie en équité, de toute façon on peut difficilement trouver un autre mode de calcul ! D'autre part il me semble qu'il doit y avoir un arrêt de cour de cassation qui traîne sur le sujet

Par **jeeecy**, le **01/12/2007** à **09:17**

[quote="Olivier":1qncka0t]D'autre part il me semble qu'il doit y avoir un arrêt de cour de cassation qui traîne sur le sujet[/quote:1qncka0t]

tu pourrais pas nous le retrouver STP Image not found or type unknown

;)

merci d'avance Image not found or type unknown

Par **germier**, le **02/12/2007** à **18:18**

Bonsoir,  
comment Caramel va rapporter la preuve que c'est elle et ou ses enfants ont terminé les travaux ?