

Propriétaire en indivision avec ex-mari

Par **Passtelle**, le 22/04/2023 à 12:56

Bonjour à vous tous!

Mon ex- mari et moi même avons acheté une maison ensemble il y a 40 ans quand nous étions encore mariés. 4 mois après l'achat et avant d'y emménager, il a quitté le territoire français et m'a abandonné avec mes 2 enfants, donc il n'a jamais habité la maison et n'a jamais payé les pensions alimentaires des enfants. J'avais fait faire des recherches par l'État pour demander les pensions et le divorce, et après plusieurs années quand ils l'ont localisé hors de France, il a refusé de donner son adresse et de faire face à ses responsabilités. Le divorce à finalement été prononcé après 7 ans.

Donc depuis 40 ans, j'ai payé seule les traites de la maison dans laquelle j'habite depuis, payé les travaux que j'ai fait faire effectuer, les factures, ses dettes.., en plus de l'éducation des enfants.

Aujourd'hui, il vient d'entrer en EHPAD en France, est sous curatelle et demande la moitié de la maison car nous sommes toujours tous les 2 propriétaires de la maison, en indivision. Mon notaire de l'époque n'avait pas fait le nécessaire..

Est ce que l'usucapion ou la prescription acquisitive en indivision s'appliquent ?
Quel recours puis je avoir?

J'ai gardé toutes les preuves d'avoir tout payé seule depuis 40 ans (prêt immobilier, factures/paiements, nombreux travaux effectués, impôts fonciers, ses dettes à EDF, preuve de recherches, abandon de famille et divorce prononcés...etc).

Je vous remercie pour vos conseils.

Par **Isidore Beautrelet**, le 22/04/2023 à 14:01

Bonjour

Nous ne sommes qu'un forum d'étudiant en droit.

Peut-être que l'ADIL de votre département pourrait répondre à votre question.

Par **Passtelle**, le **22/04/2023** à **14:06**

Bien sûr, mais vous êtes très utiles et compétents! Et tout le monde s'enrichit, vous comme moi. ;)

Voici un des texte sur l'usucapion d'une indivision:

"La prescription trentenaire d'un terrain en indivision cette fois implique que l'un des coindivisaires, comme vous pouvez l'être, peut revendiquer être l'unique propriétaire du terrain. Vous devez toutefois en apporter la preuve, en remplissant plusieurs conditions : être le seul utilisateur du terrain détenu en indivision durant au moins 30 ans avoir entretenu le terrain avoir payé seul les charges et les taxes (comme la taxe foncière par exemple)."

Par **Isidore Beautrelet**, le **23/04/2023** à **07:40**

Bonjour

Merci pour votre confiance.

Je connais en effet cette notion qui figure est régit par les articles 2258 à 2277 du Code civil.

Tout d'abord, dans votre cas, on partirait effectivement sur un délai de 30 ans.

L'article 2261 du Code civil précise que

[quote]Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.[/quote]

Dans votre cas, de prime abord, les conditions seraient remplies :

- continue et non interrompue : Depuis 40 ans, c'est vous qui assurez seul l'entretien de la maison et la paiement des charges et impôts
- paisible : Vous n'avez pas évincé votre ex-mari indivisaire par la violence. C'est lui qui vous a laissé et il ne s'était pas manifesté pendant le délai de l'usucapion.
- publique : On en revient à tout ce que vous avait fait pour l'entretien de la maison.
- non équivoque : On pourrait dire que c'est votre cas (toutefois s'agissant d'une indivision, c'est plus complexe, j'y reviendrai par la suite).
- à titre de propriétaire : Cette condition est surtout prévue pour que de "simples" locataires,

dépositaire ou usufruitiers, ne puissent pas revendiquer la prescription acquisitive.

Cependant, la démonstration est plus complexe en matière d'indivision

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 22 janvier 2009, 07-16.449

[quote]**les actes de possession accomplis par un indivisaire étant, en principe, équivoques à l'égard des coïndivisaires**, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu qu'un propriétaire indivis ne pouvait prescrire à l'encontre des coïndivisaires qu'en démontrant l'intention de se comporter en propriétaire exclusif du bien indivis par **l'accomplissement d'actes incompatibles avec sa seule qualité d'indivisaire**
[/quote]

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046555909?page=1&pageSize=10&query=21-16.449&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePaginatio

https://www.efl.fr/actualite/indivisaire-acquerir-indivis-prescription-strictes-conditions_f80dd0f8e-a8e0-4549-9f32-fcf8cf55ae9

On en revient donc à mon premier message, il vous faudra recourir au service d'un conseil juridique qui pourra mieux relever les actes les plus pertinents.

.

Par **Lorella**, le **23/04/2023** à **13:24**

Bonjour,

Votre sujet est intéressant effectivement pour la curiosité de tous. Je ne suis pas spécialiste de la question.

Aucun notaire n'est intervenu pour le partage des biens, ni pour une convention d'indivision ? Le juge qui a prononcé le divorce n'a pas évoqué le partage des biens ? C'est incroyable cette affaire. Le divorce n'a fait que régler l'état civil. Que dit le procès verbal de divorce ?

Vu la complexité de votre affaire et l'enjeu financier, je ne pense pas que l'ADIL sera suffisante. Il vaudrait mieux demander un RDV chez un notaire.

Par **Isidore Beautrelet**, le **23/04/2023** à **13:45**

Je rejoins Lorella ! Il est surprenant que le JAF qui a prononcé le divorce n'ait pas réglé la question de la maison.

Si vous aviez un avocat à l'époque, il est également surprenant qu'il n'ait pas fait de requête sur ce point (Il aurait pu s'appuyer sur la fuite de votre ex mari et demander à ce que la maison vous soit attribuée).

Par **Lorella**, le **23/04/2023** à **21:56**

Article (non daté) rédigé par un avocat sur les opérations de liquidation dans le cadre d un divorce prononcé par le juge aux affaires familiales

<https://darmon-avocat-divorce.fr/liquidation-divorce/>