



Rupture du PACS

Par LION

Bonjour,
Mon fils s'est pacsé en 2019 en Mairie. Ils ont acheté en commun 50/50 une maison. Aujourd'hui sa copine veut rompre le pacs. Ils ont 2 enfants.

Question : Peut-elle renoncer à la maison ?
Peut-elle réclamer sa part dans le futur ?
Peut-il demander le remboursement des sommes payées par lui si elle réclame sa part ?
Faut-il aviser la banque alors qu'ils restent en indivision sur le prêt.
Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Peut-elle renoncer à la maison ?
Juridiquement, "renoncer" à un bien immobilier n'a guère de sens. Mais elle peut par exemple donner sa part à votre fils, ou encore lui laisser la jouissance du bien en restant en indivision.

Peut-elle réclamer sa part dans le futur ?
Si elle vend ou donne sa part à votre fils, non. Si elle reste en indivision sur le bien, elle ne pourra pas "réclamer" la part qui lui appartient déjà. En revanche elle pourra demander une indemnité d'occupation ou la vente du bien afin d'obtenir la valeur de sa part.

Peut-il demander le remboursement des sommes payées par lui si elle réclame sa part ?
Cela dépend de la nature des sommes payées. Etant propriétaires par moitié du bien, ils sont censés payer les sommes relatives au bien (entretien, remboursement du prêt, taxes...) dans les mêmes proportions. Cependant, étant pacsés et ayant des enfants, les dépenses relatives au logement familial servent à couvrir les besoins du foyer. En particulier en ce qui concerne les enfants, ils sont censés subvenir à leurs besoins en fonction de leurs moyens. Il n'est pas évident qu'un éventuel déséquilibre dans les dépenses liées à ce bien puissent donner lieu à un remboursement.

Notez qu'on peut toujours demander, et qu'à l'amiable ils peuvent s'entendre comme ils veulent.

Faut-il aviser la banque alors qu'ils restent en indivision sur le prêt.
Ils ne sont pas en indivisions sur le prêt, ils sont co-emprunteurs. Il n'y a pas besoin de prévenir la banque tant qu'ils restent en indivision sur le bien. Si Madame donne ou vend sa part à votre fils, il faudra sans doute prévenir la banque... qui ne fera sans doute aucune difficulté si Madame reste co-empruntrice. Tant qu'ils sont solidaires et que le bien appartient au moins à l'un des deux, la banque conserve sa garantie intacte.

Par LION

Bonjour,
Merci pour les réponses. Je voudrai avoir des précisions concernant " elle donne sa part à mon fils "

Donc plus de 50/50 ? Il devient seul propriétaire ?

il assume seul le Rbt. du Prêt. Mais pour la banque elle reste co-emprunteur ?

Bien entendu c'est à faire devant un notaire.

Par Rambotte

Ils ne sont pas en indivisions sur le prêt, ils sont co-emprunteurs

Vu de la banque, ils sont coemprunteurs. La banque ignore les conventions entre les emprunteurs quant à la répartition convenue de la dette entre eux (répartition qui permet, dans le cas général, et en fonction des apports, de calculer les proportions de propriété pour qu'elles soient cohérentes avec le financement global).

A défaut de précision, les engagements dans la dette sont de 50/50, et vu des emprunteurs, il y a bien une indivision sur la dette (d'ailleurs, lors d'un partage avec soulte, en général, celui qui récupère le bien achète la part de l'autre, et dans le bien, et dans la dette).

Et elle peut donner sa part de bien à charge pour l'autre de récupérer aussi sa part de dette (bien entendu, la banque doit aussi donner son accord à toute opération).

Par LION

Bonjour,

Elle ne veut plus rester dans la maison. Elle est d'accord de céder sa part à ses enfants sans contre partie vis à vis de mon fils , c'est faisable ou pas ?

Par Rambotte

Entre les parties, tout est possible.

Elle peut faire donation de sa part à ses enfants (l'autre indivisaire n'aura pas de droit de préemption), tout en gardant sa part de dettes.

Il me semble que la banque doive en être informée, et doive donner son accord, puisqu'une partie du bien ne sera plus dans les mains d'un débiteur.

Par Isadore

Bonjour,

Elle peut donner sa part à ses enfants, si la banque donne son accord. Dans ce cas votre fils serait propriétaire en indivision avec ses enfants.

En théorie c'est faisable, en pratique c'est difficile à envisager. En cas de défaillance des parents, la banque ne pourrait saisir que la part de votre fils. La banque pourrait accepter si les parents peuvent fournir une autre garantie : par exemple hypothéquer un autre bien immobilier, nantir une assurance-vie, qu'un membre de la famille assez solvable accepte de se porter caution...

Par LION

Elle peut donner sa part à ses enfants, si la banque donne son accord. Dans ce cas votre fils serait propriétaire en indivision avec ses enfants.

En théorie c'est faisable, en pratique c'est difficile à envisager. En cas de défaillance des parents, la banque ne pourrait saisir que la part de votre fils. La banque pourrait accepter si les parents peuvent fournir une autre garantie : par exemple hypothéquer un autre bien immobilier, nantir une assurance-vie, qu'un membre de la famille assez solvable accepte de se porter caution...

Donc c'est faisable si je me porte caution . Mais vu mon âge 72 ans la banque peut refuser ?

Par Isadore

Bonjour,

La banque peut toujours refuser une modification du contrat. Votre âge ne sera pas forcément un obstacle, cela dépend de la durée du prêt restant à rembourser, mais surtout de vos revenus et de votre patrimoine. La banque peut se couvrir en cas de décès en prévoyant dans le contrat de caution que l'obligation sera transmise à vos héritiers (qui accepteront votre succession).

Attention, se porter caution implique de rembourser la totalité du prêt à la place de votre fils ou de sa partenaire en cas de défaillance, sur vos revenus et biens personnels. Et cela peu importe la raison de la défaillance, même si c'est un "accident de la vie".

Si vous avez d'importants moyens, mieux vaut prêter à votre fils et à sa partenaire la somme nécessaire pour solder le prêt. La banque ne peut pas refuser que le prêt soit soldé de manière anticipée.

Par LION

Je vous remercie pour vos conseils.

Conclusion il vaut mieux qu'ils restent en indivision. EN souhaitant qu'elle reste sur sa position de ne pas vendre la maison pour le bien être des enfants.

Cordialement