



Sortie d'indivision et "profit subsistant"

Par Aurelie78

Bonjour,

Dans le cadre d'une sortie d'indivision, mon ex-Pacsé (Pacs classique, séparation des biens) a pris une avocate qui me dit vouloir « revaloriser » nos apports respectifs à la maison « sur la formule du profit subsistant ». Lors de l'achat, j'ai apporté 15 000 € et mon ex 60 000 €. Cette maison, achetée 224 000 € hors frais de notaire en 2014, est aujourd'hui estimée à 350 000 euros sur la base des prix enregistrés par les notaires (2 agents immobiliers l'ont estimé à 365 000). Mon ex n'accepte de me racheter ma part que sur la base de 290 000 € (ce qui couvre à peine le montant des travaux réalisés à l'intérieur). Pourriez-vous m'expliquer ce qu'est ce « profit subsistant » et quel est son mode de calcul ?

Par ailleurs, nous avons acheté cette maison 50/50, seule quotité indiquée sur notre titre de propriété. Et nous avons, de fait, rembourser les crédits immobiliers à 50/50. Nos apports respectifs n'ont été mentionnés nulle part. Dès lors, en droit, suis-je tenue de lui « rembourser » (sur le montant de ma soule) la totalité des 45 000 euros en plus qu'il a apporté au capital à l'achat ? Ou seulement la moitié ? Ou même rien du tout ?

Mon ex- a toujours refusé de contribuer à proportion de ses revenus aux charges du foyer. Alors que mes ressources diminuaient (réduction d'activité pour prendre en charge mes deux enfants), nous avons toujours versé les mêmes sommes mensuellement sur notre compte joint, sur lequel étaient prélevées toutes les charges du foyer, dont le remboursement du crédit. Ainsi, en 2022, il a gagné 54,5% de plus que moi (avis d'imposition faisant foi)? En clair, la vie conjugale m'a appauvri mais, puisque nous n'étions pas mariés, je ne peux prétendre à une prestation compensatoire. Néanmoins, n'existe-t-il pas une jurisprudence ou un texte stipulant que, même dans le cas d'un Pacs, les conjoints doivent contribuer à proportion de leurs facultés/ressources aux charges du foyer ? Si oui, le fait qu'il ne l'ai pas fait peut-il être utilisé (et comment) dans le cadre de cette négociation sur le prix de rachat de ma part ?

Dans la mesure où cette maison se vendrait 350 000 € à un tiers, je me demande si j'ai beaucoup de « risques » financiers à engager une procédure judiciaire/demander une licitation : en moyenne, par rapport aux prix du marché, les maisons vendues aux enchères se vendent avec quelle « décote » ? Comment faire ou à qui m'adresser pour le savoir ?

De nombreuses demandes et un message très long mais? ma situation financière post-séparation est telle que, pour l'instant, engager un avocat pour lancer cette procédure me demandera un effort considérable. Or, je suis séparée depuis 9 mois et mon ex ? par la voie de son avocate ? vient seulement de me faire cette proposition à 290 000 € (il y a un mois et demi, je me suis décidée à lui en faire une à 330 000 € en espérant faire avancer les choses). Dès lors, je ne sais quel crédit apporté à sa volonté affichée d'en « finir vite » et de « trouver une solution amiable »? Je crains que, JAF ou pas, la situation ne s'éternise? Que me conseillez-vous ?

Merci d'avance pour toutes les réponses que vous pourrez m'apporter !
Aurélié

Par kang74

Bonjour

Si vous ne voulez pas en passer par une phase amiable en étant d'accord avec votre ex , l'avocat sera de toutes les manières obligatoire et une négociation avec l'aide de celui ci reviendra bien moins cher qu'un partage judiciaire qui peut durer 10 ans (d'ou le prix des honoraires faramineux)

Il étudiera l'acte de vente, ainsi que le reste .

Pour le moment vous n'êtes pas obligé de vouloir vendre que ce soit à lui ou à un tiers .
MAIS si vous habitez seule le bien, vous devrez une indemnité d'occupation ,et/ou vous devez vous acquitter de votre

charge du crédit le cas échéant .

Par de là, au bout de 10 ans vous perdrez bien plus que 60 000e ...
Quand l'achat du bien a-t'il eu lieu ? Étiez vous pacsés ?

Pour vos questions si on prend en compte les apports c'est toujours au profit subsistant (donc en tenant compte du % financé grâce à eux et non de la somme)

Absolument rien n'oblige les partenaires à participer aux charges du foyer par rapport à leurs revenus (donc s'il ne l'a pas fait,et que cela vous dérangez vous pouvez mettre fin au pacs, mais , sauf convention contraire chacun gère comme il veut son argent : il n'y a pas de devoir de secours)

En toute logique si votre ex amène la preuve qu'il a participé plus au financement du bien , on vérifiera que cela n'est pas dû à une participation aux charges du ménage ...

Donc autant participer au paiement de l'échéance d'un prêt peut être facilement acté comme une charge du logement du couple, que le versement d'un apport est plutôt vu comme une différence dans le financement qu'on peut faire valoir. Seul un avocat peut vous aider à faire le point avec tous les documents : un forum a ses limites et