



Union libre à régulariser

Par GLFL

Bonjour,

Nous sommes en couple avec 2 enfants et à ce jour rien ne nous lie. Pas de testament, pacs ou autres formalités.

Nous aimerions pouvoir nous protéger l'un et l'autre en cas de décès et/ou séparation.

Juste avant de nous rencontrer (1 mois), j'ai acheté un bien immobilier (170K? avec 50% d'apport personnel) que nous avons par la suite rénové et financé (100k?). Nous répartissons les dépenses du ménage et financement crédit sur une base de 33% pour elle 67% pour moi.

Est-ce qu'un pacs avec séparation des biens incluant la part de financement de chacun sur le bien immobilier (bien qu'elle n'apparaisse pas sur l'acte de propriété) est possible ? Le but étant de mettre noir sur blanc la part de financement de chacun.

Afin de compléter le pacs et pour la protéger en cas de décès, je comptais rédiger un testament complémentaire en sa faveur qu'elle obtienne 100% du bien immobilier concerné.

Merci pour vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le mieux c'est de prendre contact avec un notaire qui rédigera le contrat de mariage et intégrera vos demandes.

Par Rambotte

Bonjour.

Je ne vois pas ce que peut dire un pacs "incluant la part de financement".

Par ailleurs, pourquoi participe-t-elle au financement de la rénovation de votre bien, participation qui ne lui confèrera aucun droit de propriété sur le bien ?

En soi, mettre noir sur blanc qu'il existe une répartition du financement n'est pas suffisant, puisqu'il n'est pas écrit noir sur blanc les conséquences que les parties entendent déduire de cette répartition. Les parties conviennent-elles que ce financement n'est qu'une contribution au charges du ménage, ou conviennent-elles que ce financement du bien d'un partenaire en partie par l'autre partenaire ouvrira droit à une indemnisation (créance entre partenaires) ?

Notez que pour les biens ultérieurs, si l'idée est que le financement est important, alors effectivement, il ne faut pas soumettre le pacs au régime (mal dit) de l'indivision.

Notez que la séparation de biens n'existe pas en pacs, sauf par abus de langage, parce que "séparation de biens" est par opposition avec "communauté", qui est un concept exclusivement lié au mariage, donc la séparation de biens est exclusive du mariage. Ce qui existe en pacs, c'est de soumettre, ou de ne pas soumettre, le pacs au régime (mal dit) de l'indivision.

Pourquoi "mal dit" ? Parce que sans soumettre le pacs au régime de l'indivision, les biens acquis à deux sont? en indivision. L'indivision n'est donc pas une caractéristique exclusive de ce pacs. En fait, il faudrait l'appeler "régime de l'indivision égalitaire forcée".

Par janus2

Parce que sans soumettre le pacs au régime de l'indivision, les biens acquis à deux sont? en indivision. L'indivision n'est donc pas une caractéristique exclusive de ce pacs.

Bonjour,

Il y a tout de même une différence, avec le régime de l'indivision, les biens acquis par un seul des partenaires sont réputés appartenir aux deux par moitié (je suis dans ce cas).

Par GLFL

J'avais cru lire qu'il était possible qu'un pacs soit fait, soit sous le régime de l'indivision, soit de la séparation des biens.

<https://chambre-gironde.notaires.fr/2024/05/14/pacs-bien-choisir-son-regime/#:~:text=Il%20existe%20deux%20r%C3%A9gimes%20applicables%20au%20PACS%20%3A%20la%20s%C3%A9paration%20de,loi%20du%2023%20juin%202006.>

Elle participe au financement par principe de partage des dépenses globales du ménage, sachant qu'en l'état actuel cela ne lui confère aucun droit sur le dit bien => C'est pourquoi nous cherchons à rétablir cette incohérence.

Le but serait en effet de me faire reconnaître une forme de dette envers elle en cas de séparation par exemple, l'argent mis en commun servant à subvenir à la globalité des charges du ménage (crédits, eau, edf, nourriture, garderie, etc ...). L'objectif étant d'avoir un document limpide et reconnu indiquant que la maison, à terme des crédits remboursés, appartient à X% à ma compagne et 1-X% par moi-même.

Nous avons pris renseignement auprès d'un notaire il y a de cela plusieurs années (au moment de la grosse phase de rénovation) sur la possibilité de modifier l'acte de propriété mais cela s'élevait à une dizaine de milliers d'euros que nous avons préféré à l'époque investir dans la maison.

Par Rambotte

Il y a tout de même une différence, avec le régime de l'indivision, les biens acquis par un seul des partenaires sont réputés appartenir aux deux par moitié (je suis dans ce cas).

Oui, bien sûr, d'où ma préconisation de l'appeler "régime de l'indivision égalitaire forcée". Parce que "régime de l'indivision" tout court laisse entendre qu'il ne peut pas y avoir d'indivision hors de ce régime. Et comme en indivision, les parts indivises sont des choses séparées, ça n'a pas plus de sens d'opposer "séparation de biens" et "indivision".

J'avais cru lire qu'il était possible qu'un pacs soit fait, soit sous le régime de l'indivision, soit de la séparation des biens. Séparation de biens relève de l'abus de langage. Hors mariage en communauté, les patrimoines sont toujours séparés, fussent-ils constitués de parts en indivision.

Vous achetez un bien à deux sans avoir soumis votre pacs au régime de l'indivision : vous êtes en indivision (proportions à calculer préférentiellement en fonction du financement), et les parts indivises sont des patrimoine séparés.

Vous achetez un bien à deux en ayant soumis votre pacs au régime de l'indivision : vous êtes en indivision (égalitaire 50/50, peu importe le financement), et les parts (moitiés) indivises sont des patrimoine séparés.

Il n'y a qu'en mariage en communauté qu'il n'y a pas indivision, donc un patrimoine commun, donc sans séparation : "séparé" est en opposition à "commun", et il n'y a pas de communauté en pacs.

Vous chercherez en vain l'expression "séparation de biens" dans le chapitre du code civil régissant le pacs :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136536/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136536/[/url]

Le code civil, lui, ne commet pas d'abus de langage, contrairement aux notaires et autres.

Le but serait en effet de me faire reconnaître une forme de dette envers elle en cas de séparation par exemple

Il faut donc effectivement une convention qui stipule que les remboursements de l'emprunt effectués par elle ouvriront droit à une indemnisation, dont il serait préférable que la méthode de calcul soit spécifiée. Selon la théorie de l'enrichissement injustifié, ce serait la plus faible des deux sommes : son appauvrissement (ses dépenses de remboursement de l'emprunt) et votre enrichissement (valeur au moment de la séparation de la fraction du bien que ses dépenses ont permis d'acquérir). Mais comme la dépense a servi à acquérir un bien, à l'instar des récompenses ou des créances entre époux, vous pourriez privilégier la seconde somme.