



Liquidation communauté pacs

Par TUT03

Bonjour

je suis la tutrice de A, il a été pacsé durant plusieurs années à B, le pacs a été rompu en 2021

auparavant

A et B ont acheté une parcelle de terrain, le titre de propriété mentionne peut être A et B, il aurait été payé (je n'en suis pas sûre à ce jour) par les fonds propres de B (environ 43 000 euros)

ce qui est certain : A et B ont construit une maison neuve sur le terrain maison financée par deux emprunts en 2013 de 50 000 euro au total et 122 000 d'apport personnel (j'ignore pour le moment la répartition), le contrat de construction et établi aux deux noms

pour les prêts A est l'emprunteur, B est co emprunteur, A et B ont payé les échéances ensemble jusqu'à la séparation, A payant plus que B

depuis la séparation, en 2021, A paye seul les échéances, il habite la maison et B a quitté le domicile conjugal

qui possède quoi ? pour le terrain je sais que c'est le titre de propriété qui détermine le propriétaire

mais pour la maison ? est ce d'office, le propriétaire du terrain ? ou est ce le ou les payeurs ? ou est ce celui qui a commandé la construction ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette maison est probablement en indivision, mais ce n'est pas certain. En PACS, il n'y a pas "communauté".

selon le code civil :

Article 552

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Donc il faut commencer par obtenir l'acte d'acquisition du terrain pour avoir une certitude sur les parts de chacun.
Via le SPF ou le notaire.

Ensuite celui qui a payé plus que sa part pour la construction et le crédit a le droit d'en demander le remboursement à l'autre au prorata. Mais d'avoir payé plus ne lui donne pas plus de droits de propriété.

Par TUT03

donc si je comprends bien l'article et vos commentaires, c'est le titre de propriété du terrain qui va être déterminant pour la maison

si on part sur les informations incertaines que A m'a données, à savoir que le titre de propriété du terrain serait au deux noms, la maison est en indivision

vient ensuite la question du partage de la communauté, qui va se calculer par le système habituel des récompenses à l'égard de la "communauté", est ce bien cela ?

la valeur du bien à prendre en considération est elle celle à la date de la séparation ou celle à la date du partage ?

car A a apporté de nombreuses améliorations depuis qu'il y vit seul et paye seul les emprunts

je vous remercie

Par janus2

vient ensuite la question du partage de la communauté, qui va se calculer par le système habituel des récompenses à l'égard de la "communauté", est ce bien cela ?

Bonjour,
Il n'y a pas de communauté dans le pacs !

Par yapasdequoi

Il va falloir récupérer l'acte.
Et il n'y a pas de communauté, c'est juste une indivision.
Les lois à appliquer relèvent de l'indivision.

Quelques articles du code civil

Article 815

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

>>> Donc B peut exiger de récupérer sa part du bien au prorata de ses droits de propriété tels qu'ils résultent de l'acte d'acquisition du terrain.

Article 815-8

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Quiconque perçoit des revenus ou expose des frais pour le compte de l'indivision doit en tenir un état qui est à la disposition des indivisaires.

Article 815-13

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

>>> Donc A peut faire valoir ses dépenses (emprunt et améliorations) et les mettre au passif du partage. C'est la valeur à la date du partage qui compte.

Article 815-9

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

>>>> Donc A doit une indemnité d'occupation à B, à calculer sur les 5 dernières années, et à mettre à l'actif du partage.

Un notaire peut vous aider à tout calculer.
Il faut un justificatif pour chaque somme demandée.

Sans justificatifs, on en revient à un accord amiable... sauf que j'ai l'impression qu'il y a contentieux entre les ex-partenaires?

Dans ce cas il faudra aussi un avocat et une procédure au tribunal de sortie de l'indivision.

Commencez par le notaire !

Par TUT03

d'accord, pas de communauté mais une indivision

je vais commencer par attendre les actes déjà demandés et le rendez vous prévu avec B qui me donnera aussi des précisions et on fixera un premier rendez vous chez le notaire

les relations sont tendues d'autant que A a des troubles cognitifs d'où la mesure de protection... il est opposé à toute idée de partage, il veut le beurre et l'argent du beurre

merci bonne journée

Par yapasdequoi

Il faut voir quelles sont les demandes de B.

Et même sans partage, B peut réclamer une indemnité d'occupation à A depuis 5 ans.

Sans parler de "partage" (mot qui peut faire peur ou énerver) il est possible de dire "remboursement" ou "rachat de part" ou "soulte".

Mais si le litige persiste, la voie judiciaire sera la seule possible.

Par Rambotte

Bonjour.

Ici, il peut exister des créances d'un indivisaire contre l'autre indivisaire (en particulier lors de l'acquisition du bien indivis), et des créance d'un indivisaire contre l'indivision et vice-versa (en particulier lors de l'amélioration du bien indivis). Elles ne s'évaluent pas nécessairement de la même manière, selon que le pacs existe ou pas (notion de créance au nominal ou au profit subsistant).

Par ailleurs, je ne suis pas certain qu'il soit ici utile de savoir si le pacs a été soumis, ou n'a pas été soumis, au régime (mal) dit de l'indivision, l'acquisition ayant eu lieu avant le pacs (la construction ne me semble pas être une acquisition).

Par TUT03

en effet seul le terrain est une acquisition, la maison est une construction neuve d'où mon interrogation de départ quant aux droits de part et d'autre sur la maison précisément mais j'ai eu la réponse par Yapadequoi comme souvent :)

Par yapasdequoi

Vous aurez une réponse plus complète auprès du notaire.