



Partage argent suite vente maison avec omission de l'apport perso

Par Pierro

Bonjour,

Juste après nous être pacsé avec la déclaration suivante «Les biens acquis par nous deux sont et seront considérés comme indivis par moitié et nous partagerons les dépenses de la vie courante » ; nous avons acheté une maison. Nous sommes dépacés et séparés.

La maison n'est pas encore vendue.

Voici les détails de l'achat :

? Prix de vente : 142 000 ?

? Frais d'acte : 9750 ?

? Frais d'agence immobilière : 8300 ?

Total : 160 050 ?

Financé par :

? Un prêt de 110 000 ? ; 50/50 monsieur Y et madame X ;

? Un apport strictement personnel de 50 050 ? par monsieur Y en fonds propres acquis bien avant le PACS.

L'acte notarié indique :

« APPLICATION DE L'ARTICLE 515-5 DU CODE CIVIL - INDIVISION ENTRE LES SEULS COMPARANTS

Conformément aux dispositions de l'article 515-5 du Code civil, monsieur Y et madame X déclarent que les biens présentement acquis leur appartiendront indivisément dans les proportions suivantes :

moitié pour monsieur Y,

moitié pour madame X. »

Le notaire n'a pas indiqué mon apport personnel dans l'acte. N'y connaissant rien et lui faisant confiance je n'ai pas fait attention à ce détail à l'époque où nous étions d'accord pour contracter un prêt à 50/50 afin d'acquérir ce bien et qu'en cas de séparation ou de revente, je pourrais récupérer mon apport personnel acquis avant notre rencontre.

Suite à notre séparation, et voulant vendre cette maison, madame X refuse que je récupère mon apport personnel.

Je ne vois pas pourquoi le fait que mon apport personnel ne soit pas marqué dans l'acte serait une cause d'annulation de mon apport. Selon moi, tout est une question de preuve et voilà pourquoi les apports sont insérés dans les actes d'acquisition ; pour ne pas à rechercher ces preuves. Dans ma situation, j'ai toutes les preuves et je devrais obtenir récupération de mon apport, et même de la plus-value de mon apport.

- J'ai les preuves que l'apport est strictement personnel à 100% (relevés de comptes et virements) ;

- Mon apport personnel représente à lui seul 45,5% des sommes investies pour pouvoir acheter cette maison (50 050 ? apport/110 000 ? prêt immo) ;

- Cet apport personnel a été acquis avant PACS donc ne donne pas lieu selon moi à l'application de l'article 515-5 du code civil vu qu'il est relatif aux personnes pacées ;

- Sans mon apport, l'acquisition aurait été impossible car le taux d'endettement aurait été trop important pour l'octroi du prêt immobilier. Notamment avec des ressources et une épargne de madame insuffisantes. C'est pour cela que nous avons étalé le prêt sur 25 ans.

Dans cette histoire, je me sens lésé de mon patrimoine financier investi.

1. Est-il possible de récupérer mon apport proportionnellement au prix auquel la maison sera vendue ?

2. Si oui, que dois-je invoquer face au juge ?

Merci pour votre aide.

Par isernon

bonjour,

je comprends que votre apport personnel n'est pas mentionné sur votre acte d'achat du bien et que ce même acte d'achat indique que chaque acquéreur a 50 % des droits indivis dans ce bien immobilier.
à la vente de la maison, le notaire répartira le prix de vente selon les droits de chacun dans le bien.

si vous n'êtes pas d'accord sur le partage du prix de vente, le notaire attendra votre accord, le notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige entre vendeurs seul un juge a ce pouvoir.

votre difficulté sera de prouver au juge que vos 50000 ont servi d'apport à l'achat du bien, ce qui n'apparaît pas dans l'acte notarié.

salutations

Par Pierro

Merci pour votre réponse, mais comme indiqué dans mon poste, j'ai toutes ces preuves (virements bancaires et reçus).
De ce fait,

1. Est-il possible de récupérer mon apport proportionnellement au prix auquel la maison sera vendue ?
2. Si oui, que dois-je invoquer face au juge ?

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez seulement 2 solutions :

A/ vous mettre d'accord avec l'autre indivisaire lors du partage du prix afin de réintégrer cet apport dans le calcul

B/ saisir le tribunal pour déterminer la part de chacun.

Comme votre apport n'est pas inscrit dans l'acte, il y a peu de chances que le juge le prenne en compte, et vous allez dépenser autant en frais de procédure.

Mais c'est vous qui voyez.

Consultez un avocat.

Par isernon

vous avez les preuves de mouvements d'argent mais elles ne modifient pas la propriété du bien qui reste à 50/50.
La mutation immobilière établie par acte authentique par votre notaire et transmise au service de la publicité foncière qui établit la propriété des biens immobiliers mentionne que chaque acquéreur a 50 % des droits indivis du bien.

que vous estimiez que votre ex-partenaire a une dette de 50000 ? envers vous est un autre problème qui peut se régler à l'amiable ou devant le juge (avocat obligatoire).

Par Rambotte

Bonjour.

Juste après nous être pacsé avec la déclaration suivante « Les biens acquis par nous deux sont et seront considérés comme indivis par moitié et nous partagerons les dépenses de la vie courante »

D'où sort cette phrase entre guillemets ? De votre convention de pacs ?

Il semblerait que vous ayez soumis votre pacs au régime (mal dit) de l'indivision, qu'il faudrait plutôt appeler "régime de l'indivision égalitaire forcée".

Dans ce cas, la propriété des biens est par moitié, peu importe le financement inégal.

Article 515-5-1

Les partenaires peuvent, dans la convention initiale ou dans une convention modificative, choisir de soumettre au régime de l'indivision les biens qu'ils acquièrent, ensemble ou séparément, à compter de l'enregistrement de ces conventions. Ces biens sont alors réputés indivis par moitié, sans recours de l'un des partenaires contre l'autre au titre d'une contribution inégale.

Il faut donc vérifier votre convention de pacs avant toute chose. Le notaire s'est peut-être abstenu de mentionner votre apport, parce que cela serait sans effet sur le fait que l'indivision est 50/50 du simple fait de votre convention de pacs.

Toutefois, le 515-5-1 est tempéré par le 515-5-2 :

Article 515-5-2

Toutefois, demeurent la propriété exclusive de chaque partenaire :

(?)

4° Les biens ou portions de biens acquis au moyen de deniers appartenant à un partenaire antérieurement à l'enregistrement de la convention initiale ou modificative aux termes de laquelle ce régime a été choisi ;

5° Les biens ou portions de biens acquis au moyen de deniers reçus par donation ou succession ;

(?)

L'emploi de deniers tels que définis aux 4° et 5° fait l'objet d'une mention dans l'acte d'acquisition. A défaut, le bien est réputé indivis par moitié et ne donne lieu qu'à une créance entre partenaires.

Donc a priori, si vous êtes dans les cas mentionnés, l'emploi n'ayant pas été déclaré à l'acte, le bien est indivis 50/50, mais une action vous est ouverte dans les opérations de partage, consistant à faire valoir une créance contre votre ex-partenaire.

et qu'en cas de séparation ou de revente, je pourrais récupérer mon apport personnel acquis avant notre rencontre.

De toute façon, on ne récupère pas l'apport, mais ce en quoi il s'est transformé. L'apport sert à acquérir une portion de bien ; ce qu'on récupère, c'est la valeur de cette portion de bien, valeur qui dépend d'une plus-value ou d'une moins-value.

Si vous avez omis d'assurer le bien et qu'il est totalement détruit, sans indemnisation, la valeur résiduelle du bien est celle du terrain. Vous ne récupérez pas l'apport, mais la valeur de la fraction du terrain.

PS Ce n'est pas un problème de droit immobilier (mauvais forum), mais de droit familial. Vous auriez acquis un voilier que ce serait la même problématique.

Par Pierro

Merci pour vos réponses.

Oui la phrase entre guillets sort de notre convention de pacs.

Citation :

"Article 515-5-2

Toutefois, demeurent la propriété exclusive de chaque partenaire :

(?)

4° Les biens ou portions de biens acquis au moyen de deniers appartenant à un partenaire antérieurement à l'enregistrement de la convention initiale ou modificative aux termes de laquelle ce régime a été choisi ;

L'emploi de deniers tels que définis aux 4° et 5° fait l'objet d'une mention dans l'acte d'acquisition. A défaut, le bien est réputé indivis par moitié et ne donne lieu qu'à une créance entre partenaires."

"Donc a priori, si vous êtes dans les cas mentionnés, l'emploi n'ayant pas été déclaré à l'acte, le bien est indivis 50/50, mais une action vous est ouverte dans les opérations de partage, consistant à faire valoir une créance contre votre ex-partenaire."

Je suis dans le cas 4° et l'emploi n'a pas été déclaré dans l'acte.

Citation :

"on ne récupère pas l'apport, mais ce en quoi il s'est transformé." L'apport sert à acquérir une portion de bien ; ce qu'on récupère, c'est la valeur de cette portion de bien, valeur qui dépend d'une plus-value ou d'une moins-value."

Si je fais valoir cette créance contre mon ex-partenaire, pour bien comprendre, cette créance correspondra à quoi dans l'exemple suivant:

Achat: 100 000? avec 50 000? d'apport

Revente: 200 000?

Ma part suite à la revente serait de ???

Citation:

"PS Ce n'est pas un problème de droit immobilier (mauvais forum), mais de droit familial."

Je dois modifier mon message et le mettre dans "droit familial"? vos réponses être transférées également?

Merci beaucoup

Par Rambotte

Vous avez financé le bien à hauteur de $110000/2 + 50050 = 105050$, et elle a financé à hauteur de $110000/2 = 55000$. Le bien acquis 160050 (coût projet) est moitié moitié 80025 chacun. Vous avez donc financé une fraction de sa moitié indivise à hauteur de $80025-55000 = 25025$, soit 15,64%.

Je dirais donc que la créance entre partenaires (à ajouter à votre moitié du prix de vente selon les droits de propriété 50/50) serait de 15,64% de la valeur de revente, en revalorisant la créance au profit subsistant comme l'indique le dernier alinéa du 815-7 :

Sauf convention contraire, les créances dont les partenaires sont titulaires l'un envers l'autre sont évaluées selon les règles prévues à l'article 1469. Ces créances peuvent être compensées avec les avantages que leur titulaire a pu retirer de la vie commune, notamment en ne contribuant pas à hauteur de ses facultés aux dettes contractées pour les besoins de la vie courante.

C'est l'article 1469 qui implique la revalorisation au profit subsistant.

Par Pierro

Merci infiniment pour vos réponses.

Par Pierro

Bonjour Rambotte,

Article 1469 du cc :

« La récompense est, en général, égale à LA PLUS FAIBLE DES DEUX SOMMES que représentent la DEPENSE FAITE et LE PROFIT SUBSISTANT;»

Donc, en général, votre calcul serait faux? ou le "en général" laisse la possibilité au juge de faire comme il l'entend donc de calculer comme vous: récompense= l'apport+ la plus value que représente cet apport personnel?

En gros je veux savoir si je peux prétendre à récupérer ce que représente mon apport proportionnellement au prix auquel la maison sera vendue.

Merci pour votre aide.