Vente appartement suite à une séparation

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté un appartement avec mon ami en octobre 2007. Nous avons 50% des parts chacun sauf que mon ami à payer les frais de notaire et a remboursé mon prêt étudiant à hauteur de 7000 ? pour pouvoir emprunter plus facilement.
Nous nous sommes séparés en mars 2009. Depuis mai 2009, nous avons décidé ensemble qu'il vivrait seul dans l'appartement en remboursant seul l'emprunt contracté le temps qu'il fasse le nécessaire pour racheter mes parts et devenir le seul propriétaire de l'appartement. Sauf qu'un an et demi après, son dossier a été refusé par la banque à cause d'un papier du notaire soit disant non recevable.

Il a quitté son emploi en juin 2010 pour monter sa propre activité. Ce qui bloque pour relancer le dossier auprès de la banque car il n'a plus de revenus mensuels.

La solution que j'envisage est de vendre mais il ne le veut pas.

Nous sommes encore pacsés (régime de l'indivision)car notre notaire nous avait conseillé de ne pas nous dépacsés pour limiter les coûts de la cession de part.

Quels sont mes recours ? pour vendre l'appartement ? Est-ce qu'en se dépacsant il sera obligé de vendre l'appartement ?
De plus, comme depuis 1 an 1/2 il paie seul l'appartement, est-ce que je lui dois quelque chose sachant que nous nous étions mis d'accord pour qu'il paie le remboursement puisqu'il vit seul dedans et que je reprenne un autre appartement en location.
Est-ce que notre pacs change la donne ?

Merci de vos conseils,
Cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Il a quitté son emploi en juin 2010 pour monter sa propre activité. Ce qui bloque pour relancer le dossier auprès de la banque car il n'a plus de revenus mensuels.

La solution que j'envisage est de vendre mais il ne le veut pas.

Nous sommes encore pacsés (régime de l'indivision)car notre notaire nous avait conseillé de ne pas nous dépacsés pour limiter les coûts de la cession de part.

Quels sont mes recours ? pour vendre l'appartement ? Est-ce qu'en se dépacsant il sera obligé de vendre l'appartement ?

Le notaire a bien raison en ce que le fait d'être pacsé vous permet de bénéficier d'une fiscalité favorable en cas de cession entre vous. Mais cela n'a aucune autre incidence. Si vous vous dépacsez, il ne sera guère obligé de vendre le bien.

Le seul moyen pour forcer la vente du bien immobilier et d'engager une procédure en licitation-partage devant le tribunal de grande instance, via avocat obligatoire.

Dans ce cadre, le tribunal va, après avoir vérifié qu'il n'y avait pas d'accord amiable sur le partage du bien, faire mettre le bien aux enchères. Une telle solution serait néanmoins néfaste puisque le fruit de la vente sera inférieur à ce que vous pourriez escompter en vendant le bien à l'amiable, et en prenant votre temps.

Il serait donc judicieux de faire comprends à votre ex qu'il n'a en réalité guère le choix et si vous n'y parvenez pas, un avocat pourra alors s'en charger pour vous.

De plus, comme depuis 1 an 1/2 il paie seul l'appartement, est-ce que je lui dois quelque chose sachant que nous nous étions mis d'accord pour qu'il paie le remboursement puisqu'il vit seul dedans et que je reprenne un autre appartement en location.

Non non, vous lui devez rien. L'appartement étant placé sous le régime de l'indivision alors dans la mesure où il vit seul dedans, il serait normalement redevable d'une indemnité d'occupation; qui est ici compensée par le paiement du crédit.

Très cordialement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse, cela m'aide à y voir plus clair.
Cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

J'en suis ravie.

En vous remerciant pour votre confiance,

Très cordialement.