



## Vente bien indivis après rupture de pacs

-----  
Par hcheva

Bonjour,

Nous avons acquis un bien immobilier en 2013, maison d'habitation principale, en étant pacsés.

L'acte notarié mentionne une propriété en indivision 50/50.

Nous avons fait un apport de 40 000 euros (PEL au nom de monsieur que nous avons en partie approvisionné tous les deux lors de notre vie commune 2002-2020) et contracté un emprunt solidaire.

Depuis nous sommes séparés et le pacs est rompu (19/07/2021)

J'occupe seule le bien. Monsieur est parti.

J'assume seule le remboursement du prêt depuis 2020.

J'ai envisagé le rachat de sa part mais nous ne sommes pas en accord sur les calculs de soulte (notamment la prise en compte de l'apport initial). L'opération traîne en longueur et à ce jour, j'envisage de proposer la vente du bien.

Sur quoi se baserait le partage de l'opération?

Prix de vente - remboursement anticipé du prêt et frais divers puis partage 50/50 du reste?

L'apport initial qui n'est pas sur l'acte notarié peut-il, doit-il faire parti des calculs?

merci de votre retour

-----  
Par isernon

bonjour,

si votre apport initial n'est mentionné sur aucun document, il n'a pas pas à être pris en compte.

n'étant pas totalement propriétaire du bien, vous ne pouvez pas le mettre en vente.

en l'absence d'accord, la seule solution est de saisir le juge.

salutations

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Le sujet est complexe.

Aviez-vous soumis votre pacs au régime, très mal dit, de l'indivision ? (très mal dit, puisque même en n'ayant pas soumis votre pacs à ce régime, vous êtes en indivision)

Dans ce cas, le bien est réputé 50/50 sans recours des indivisaires l'un contre l'autre au titre du financement inégal.

Si vous n'avez pas soumis le pacs à ce régime, chacun peut revendiquer des créances, et même au profit subsistant. Mais il faut les prouver, alors que la preuve aurait été automatique si les apports (qui plus est indirect pour vous, puisque vous avez financé un produit financier de votre partenaire) avait été acté.

Je suppose que lui prétend qu'il a apporté 40000 pour revendiquer sa créance, tandis que vous revendiquez une répartition de cet apport ?

Concernant les remboursements du prêt, il est aussi possible de revendiquer une créance pour avoir payé la part de dépense de l'autre.

Par ailleurs, vous devez une indemnité d'occupation à l'indivision, si votre jouissance est privative.

Pour montrer que le sujet est complexe :

[https://www.cnb.avocat.fr/sites/default/files/atelier\\_15\\_-\\_le\\_couple\\_et\\_lindivision\\_immobiliere\\_-\\_liquidation\\_et\\_amenagements.pdf](https://www.cnb.avocat.fr/sites/default/files/atelier_15_-_le_couple_et_lindivision_immobiliere_-_liquidation_et_amenagements.pdf)

<https://www.avocatparis.org/sites/bdp/files/2021-05/Formation%20du%206%20mai-%20Rupture%20couple%20non%20mari%C3%A9s%20%20VF.pdf>

Une proposition qui a une certaine logique, en supposant que votre ex admet une répartition des 40000 entre vous deux (par exemple 10000 pour vous).

Votre financement : moitié du capital emprunté + 10000

Son financement : moitié du capital emprunté + 30000

(On suppose que vous étiez convenus d'une répartition 50/50 des échéances.)

Ce qui conduit aux % de propriété qui auraient pu être indiqué dans l'acte.

La masse active actuelle est la valeur actuelle du bien augmentée de l'indemnité d'occupation due à l'indivision.

La part active de chacun est le % de propriété appliqué à ce total.

La masse passive est le capital restant dû.

La part passive de chacun est 50% du passif.

La part de chacun est donc sa part active moins sa part passive.

Ensuite, concernant les remboursements, je dirais que c'est une créance entre indivisaires, il doit vous rembourser la moitié des dépenses qui auraient dû être faites par le couple. A déduire de sa part.

La soulte serait la valeur résiduelle de sa part.