



Vente indivision

Par margou

Bonsoir,

Nous avons acheté avec mon ex (alors en concubinage puis en PACS) une maison à 50/50 en indivision. Nous l'avons ensuite mis en location jusqu'à maintenant. Pendant cette location un certain nombre de travaux ont été réalisés et que j'ai majoritairement financé (intervention d'artisan à chaque fois).

Si nous vendons le bien pourrai-je récupérer sur sa part la moitié du montant des travaux que j'ai réglé ? De la même façon, si je rachète la soulte, la moitié du montant des travaux sera-t-elle déduite de la soulte ?

merci pour vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Comme sur tous les sujets qui portent sur la fin d'une indivision (et il y en a plein...)

Soit vous tombez d'accord à l'amiable

Soit vous faites décider votre partage par le tribunal.

Par AGeorges

Bonsoir Margou,

Voyons de plus près votre cas.

Vous avez acheté une maison en concubinage. C'est la situation initiale. La répartition définie dans l'acte d'achat fixe la répartition. Des concubins n'ont pas d'engagement l'un envers l'autre et si l'un des deux a payé plus, cela ne sera pas pris en compte. Si vous aviez souhaité matérialiser les différences d'apport, il aurait fallu le faire noter dans l'acte.

Au moment du PACS, la situation peut devenir différente.

Disons que le bien apporté à la communauté l'est à 50/50, et que les dépenses (et les recettes) ultérieures sont prises en compte selon la formule de PACS choisie.

PACS en indivision ou PACS en séparation de biens.

Vous n'avez pas précisé.

Vous ne parlez pas non plus des recettes, supposées partagées en deux (les loyers).

A partir du PACS, vous avez une solidarité sur les dettes, donc par exemple, si l'un des partenaires a payé plus de crédit, cela sera pris en compte, idem pour les travaux.

L'idéal est donc que vous prépariez un compte sur ces bases et que vous les présentiez à votre ex en expliquant comment vous avez compté et pourquoi.

S'il appert qu'une partie de vos investissements en période de concubinage sont juste perdus pour vous, comme c'est la norme, vous pouvez le dire pour prouver votre bonne foi. Ce sera plus facile pour avoir un accord.

Comme un accord amiable vaut mieux qu'un long procès, vous saurez ensuite quoi faire.

Par margou

Bonjour Georges,

Merci pour votre retour, je vais tenter d'apporter des éléments supplémentaires.

Les apports n'ont pas été formulés dans l'acte notarié mais nous avons équilibré les montants au fur et à mesure les premières années (pendant le concubinage). La maison a été mise en location en 2012 et le crédit soldé en 2014, nos comptes étant alors quasi à jour (chacun avait payé sa part).

Dans la période de PACS (en séparation de bien) j'ai payé une bonne partie des travaux de notre maison en location et mon ex a perçu les loyers (et m'en a restitué une petite partie seulement) dont je dois voir si je peux récupérer une partie également.

J'ai également lu une période de prescription de 5 ans pour demander des loyers non perçus...

Par AGeorges

Bonjour Margou,

J'ai également lu une période de prescription de 5 ans pour demander des loyers non perçus...

La prescription est de TROIS ans et concerne les rapports bailleur-locataire.
Le partage du rapport des loyers entre les bénéficiaires de l'indivision est un autre sujet.

Pour le reste, ne pas avoir de comptes à faire pour la période de concubinage facilite la suite.
Pour la période en séparation de biens, sauf convention particulière à préciser, le statut ne devrait pas concerner celui du PACS si ce dernier en resté en indivision 50/50.
Mais puisqu'il n'y a pas de communauté, il faut faire comme vous le proposez, un compte des apports de chacun vers l'indivision (l'indivision vous doit ce que vous lui avez apporté), un compte de ce que vous devez à l'indivision (les loyers qui ont été encaissés).
Pour cela, vous faites 3 comptes, un par partenaire et un pour l'indivision. Avec des + et des - . Tout déséquilibre devra être compensé par l'autre ex-partenaire. Evidemment, si vous avez payé les travaux et que votre partenaire a encaissé la majorité des loyers, il y aura un déséquilibre non négligeable.
Il vous restera la valeur du bien, laquelle sera divisée aussi par deux, sur le bénéfice de toute vente.

Ce système est celui utilisé pour régler une communauté de mariage. Sauf erreur, il est aussi applicable pour l'indivision d'un bien immobilier dans votre cas.