



Séparation concubinage et appartement

Par Alex69so

Bonjour,

Avec mon ex-compagne nous étions pacsé en décembre 2022.

Le pacs a été rompu en avril 2023

Nous avons acheté avec un prêt immobilier sur 25ans un appartement à 279k? en Janvier, j'avais mis plus d'apport sauf que l'acte notarié indique 50% chacun mais j'ai les traces bancaires sur les relevés.

L'appartement est estimé à 271k? avec frais d'agence de 12k? et il reste aujourd'hui 276k? de capital à rembourser sur cette appartement

Je souhaite racheter les parts contre 0? (validé financièrement par la banque) à mon ex compagne sauf qu'elle me réclame son apport de bon droit mais moi je n'ai pas envie car en faisant le rachat à 0? ça reste plus avantageux financièrement pour elle aussi de le vendre et de rester un crédit de 17k? (276k - 259k).

Peut elle me contraindre à vendre ou a t elle intéressé à accepter cette offre ?

Si elle ne veut pas que me conseillez-vous svp ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Soit vous trouvez un accord entre vous pour ce partage, soit vous n'y parvenez pas.

Si vous ne trouvez pas de solution amiable, il faudra soumettre votre litige au tribunal. Ce sera plus long et pas forcément plus avantageux.

Il y a toujours intérêt à trouver un accord amiable.

Par Alex69so

Bonjour,

Merci pour votre réponse

Même si le rachat sans contrepartie est plus avantageux financièrement que la vente pour elle, elle n'est pas obligée d'accepter donc ?

Par yapasdequoi

Personne n'est obligé d'accepter. C'est à vous de la convaincre.

Par Alex69so

Super, merci pour vos réponses

Par CToad

Bonjour,

pour être bien sure de comprendre :

- vous proposez à votre compagne de vous laisser l'entièreté de l'appart' sans plus de formalités, c'est à dire effectivement sans récupérer son apport (qui était de combien ?)

- si elle refuse, vous voulez vendre, et la valeur de l'appart étant inférieure au crédit restant à rembourser, elle devra payer la moitié de 17k? pour solder le crédit.

C'est bien cela ? donc soit elle est moyen perdante et vous plutôt gagnant, soit vous êtes bien perdants tous les deux. Dans les deux cas, elle perd. Vous devriez réfléchir à une solution où les pertes sont équitablement partagées, elle aurait plus de chance de l'accepter.

Par Alex69so

Bonjour,
Son apport était de 3,5k.
Il resterait 17k de crédit sur 25ans a deux sans compter les pénalités.

En gros elle est en droit de me demander son apport ça je l'entends mais je trouve ça gourmand par rapport à la décote de l'appartement et également le fait qu'elle perdrait plus en vendant l'appartement

Merci pour votre aide

Par CToad

Bonjour,

oui, je comprends votre point de vue, mais maintenant, si vous voulez entrer dans une phase de négo, essayez de comprendre le sien : pourquoi devrait elle, elle, perdre de l'argent, et vous, non ? pourquoi devrait elle vous faire cadeau de 3.5 k? ?

Si j'ai bien compris, l'appartement valait 279 k?, frais compris, et aujourd'hui serait évalué à 271 k?, soit une perte de 3% de sa valeur. Vous lui remboursez 97% de 3.5 k?, et cela sera juste.

Vous sous entendiez qu'elle devrait accepter votre proposition parce que :

- si elle l'accepte, elle ne perd que ses 3.5 k?, vous gagnez l'entièreté de votre appart' qui pourra prendre de la valeur à l'avenir,
- si elle refuse, elle perd 8.5 k?, mais de votre côté, vous perdez également 8.5 k?.

autre option et façon de voir les choses : vous lui rendez ses 3.5 k? et du coup vous ne vendez pas et ne perdez pas 8.5 k?, du coup une petite économie de 5k? pour vous...

Si elle réfléchit deux secondes, vous n'avez pas intérêt non plus à la seconde décision, et une solution intermédiaire serait gagnante pour tous les deux.

Vous la trouvez gourmande de vouloir récupérer son apport, mais mon point de vue extérieur est que je vous trouve plus que gourmand de vouloir tout récupérer sur son dos. Encore une fois, cherchez un compromis qui sera acceptable pour tout le monde.

Par Alex69so

Bonjour,
Son apport était de 3,5k.
Il resterait 17k de crédit sur 25ans a deux sans compter les pénalités.

En gros elle est en droit de me demander son apport ça je l'entends mais je trouve ça gourmand par rapport à la décote de l'appartement et également le fait qu'elle perdrait plus en vendant l'appartement

Merci pour votre aide

Par Rambotte

Bonjour,
a priori, il n'y a pas de droit à récupérer un apport. Il y a plutôt un droit à récupérer la valeur de ce en quoi l'apport s'est transformé.

Par exemple, si un apport permet d'acquérir un quart du bien, on récupère la valeur du quart du bien, au titre de cet apport.

En effet, si le bien est totalement détruit et que vous n'étiez pas assuré (pas d'indemnité en remplacement), l'apport s'est anéanti et il n'y a rien à récupérer (enfin, si, la valeur du terrain).

Mais vous ne précisez pas sous quel régime vous avez conclu le pacs : régime dit (et mal nommé) de l'indivision, ou pas ?

(mal nommé, parce que sans ce régime, si vous achetez à 2, vous êtes aussi en indivision... il faudrait le nommer "régime de l'indivision égalitaire").

Sous ce régime, le bien est réputé 50/50 sans tenir compte des financements (cela "singé" la communauté sous le mariage).

Sans ce régime, et si les apports n'ont pas été pris en compte dans l'acte, il est possible de revendiquer une créance entre partenaires.

Par Alex69so

Bonjour Rambotte,
Une partie de l'apport a été fait hors pacs et l'autre sous pacs en indivision

Bonne journée et merci de ton commentaire

Par Rambotte

Je ne comprends pas ce que vous voulez dire.

Le changement de propriété de l'apport (de la somme d'argent apportée) a lieu au jour de l'acquisition (date du paiement du prix au vendeur). Donc si l'acte a lieu pendant le pacs, tout l'apport est réalisé pendant le pacs.

Le notaire n'est jamais propriétaire de l'argent qui est versé en l'étude notariale. Et le vendeur ne devient propriétaire de l'argent qu'au jour de la vente.

Ceci est mon interprétation de l'apport. L'apport est un concept qui a lieu au jour de l'acte, peu importe la date des versements effectifs.

Par Alex69so

Notre notaire m'a indiqué qu'elle pouvait demander son apport, après c'est peut-être pas un bon notaire. Sur internet j'ai lu comme vous me dites également à savoir que la soulte ne comporte pas l'apport

Par CToad

Ne comprend pas l'apport mais comprend la fraction du bien qu'elle a servi à acheter ce qu'a également précisé Rambotte. Si cel ne comprenait pas l'apport, elle serait en droit de vous faire la même demande (conserver l'appartement en recevant gratuitement vos parts et en prenant à sa charge le crédit).

L'achat n'a que quatre mois.

Pour faire simple, répondez aux questions de Rambotte sur le régime de votre pacs et précisez votre apport. Les parts seront calculables, comme le dû de chacun.

Par Alex69so

Nous étions en PACS d'indivision

Et l'apport a servi à payer les frais de notaire (8%) ainsi que les frais de courtages et frais de crédit de la banque

Par CToad

Et votre apport, à vous ?

Par Alex69so

17.5k?

Par Rambotte

Nous comprenons que l'acte d'acquisition a eu lieu pendant le pacs, lequel est soumis au régime dit de l'indivision, toujours selon notre compréhension.

La propriété est 50/50 indépendamment du financement.

Donc le prix de vente est réparti 50/50.

Quant au passif (capital restant dû et pénalités de remboursement), s'il est aussi de 50/50 (probablement), il est partagé 50/50.

J'ai compris que vous alliez toucher 259 (271 mois frais d'agence 12).

Si le prêt est soldé (276 sans compter les pénalités), la part de chacun est $259-276 = -17$ (part passive).

Si vous "rachez" sa part, elle doit donc vous verser 17.

Elle a donc tout intérêt à ce qu'elle accepte de ne rien vous verser...

Par Alex69so

Oui c'est bien ça indivision

Elle me devrait 8.5k si je comprends bien vu qu'on est à 50% (hors pénalités de 7.2k)

Du coups mon notaire m'a dit n'importe quoi puisqu'il m'a dit qu'elle pouvait me réclamait sa part de l'apport notarial ?

Par Rambotte

Oui, pardon, -17, c'est le passif net, à partager. Mais les pénalités font partie du passif aussi.

Mais il faut moduler les réponses. On doit appliquer le 515-5-1, mais aussi les dérogations du 515-5-2 4° et 5°.

Donc quelle est l'origine des deniers ayant servi aux apports, tant le vôtre que le sien ? Détenus avant le pacs ?

Par Alex69so

Bonjour, désolé de la réponse tardive mais oui les deniers étaient des placements détenus avant le pacs de part et d'autre

Par Alex69so

Bonjour, désolé de la réponse tardive mais les deniers proviennent de part et d'autres de placements détenus avant PACS et sur des placements individuels

Par Rambotte

Alors ne sont pas censé être sous le régime de l'indivision les fractions du bien acquises grâce à vos apports respectifs détenus avant pas. Point 4° du 515-5-2.

Il ne s'agit pas de récupérer l'apport, mais de récupérer en propre la valeur de la fraction du bien afférente. Le reste est 50/50.