



Séparation PACS et achat immobilier

Par andydyhn

Bonjour ,
J'ai acheté avec mon ex concubin (pacs indivision) un immeuble de 7 logements financé à 100% avec un crédit a nos 2 noms a hauteur de 267300 ?(258000? restants dûs).
Nous sommes actuellement séparés.
Hic ! de gros soucis nécessitant ÉNORMÉMENT de travaux sont en cours sauf qu'il n'y a que moi qui les fait...
Existe il une solution pour que la répartition soit plus juste ? Puis je reprendre le tout a mon seul nom en limitant les frais ? si oui comment ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous êtes en indivision.
Le code civil donne la réponse :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/[/url]

Notamment 815-2 : "A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coïndivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires."

La solution de sortir de l'indivision est possible si vous pouvez acheter les part de l'autre indivisaire et reprendre le crédit à votre charge, avec l'accord de la banque.

Sinon il faudra vendre l'ensemble à un tiers.

Par kang74

Bonjour

La seul façon de reprendre tout à son nom c'est de racheter sa part , donc prendre le crédit sur vos seuls revenus, lui devoir une soulte (on prendra la valeur actuelle pas d'achat), + les frais de notaire .

Bien évidemment si la banque est d'accord .

A la séparation chacun doit payer sa part de crédit et une indemnité d'occupation pour celui qui profite seul d'un bien commun .

Les travaux à effectuer en sus du crédit et justifiés sur facture peuvent faire l'objet d'une créance d'indivision .

Article 815-13

Version en vigueur depuis le 14 mai 2009

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Je ne saurai vous conseiller de faire le point avec l'autre indivisaire et rédiger une convention d'indivision .
Ou de réfléchir au fait de racheter sa part, si c'est possible pour vous .

Par andydyhn

Merci pour vos réponses
Quelques précisions : il s'agit d'un immeuble locatif (personne ne vit sur place)
L'immeuble se doit d'avoir une rénovation TOTALE ! (il n'a quasiment aucune valeur a l'heure actuelle)
Les travaux sont seulement fait par moi.
Aucune participation de l'ex , cependant le matériel est acheté avec l'enveloppe travaux du crédit .
Donc de mon côté énormément de temps et d'argent dans les déplacements et week end travaux .
La soulte est elle obligatoire ? car c'est un peu injuste de payer une soulte dans mon cas EN PLUS de reprendre l'entièreté du crédit a mon nom , non?

Par isernon

bonjour,

vous avez acheté un bien en indivision, selon une répartition que vous n'indiquez pas.

vous avez emprunté à 2 avec une clause de solidarité, ce qui signifie que la banque peut exiger le paiement des échéances à n'importe lequel des coemprunteurs pour l'ensemble du crédit.

lorsque vous vous êtes aperçus que votre ex ne payait rien, il aurait été judicieux d'arrêter les frais.

car actuellement vous financez la totalité des travaux alors que vous n'êtes que partiellement propriétaire et votre ex ne paie rien alors qu'il est partiellement propriétaire.

imaginez que votre ex engage une procédure de surendettement

salutations

Par andydyhn

L'indivision est a 50/50.
Il n'y a pas de retard de paiement de la part de mon ex.
Il s'agit d'un financement a 110% pour une immeuble qui ' sauto finance.
En pratique je gère tout : gestion , compta, déplacement, travaux ...

Par kang74

Aucune participation de l'ex , cependant le matériel est acheté avec l'enveloppe travaux du crédit .

Qu'appellez vous : " aucune participation " ?
S'il ne paie pas sa part de crédit, et que vous payez à sa place oui, vous pouvez faire valoir une créance .

Si vous lui reprochez qu'il ne fasse pas les travaux et que vous les fassiez, je vous arrête tout de suite : vous ne pouvez rien faire valoir, l'indivision ne paie pas au black

De plus en cas de problème au niveau des travaux, c'est votre responsabilité que vous engagez .
Et enfin plus vous faites des travaux, plus le bien prendde la valeur, donc plus la soulte est élevée .

Ben oui,vous avez acheté à deux si vous payez le crédit à deux il a bien le droit à quelque chose .
S'il ne paie pas le crédit et que vous payez à sa place, vous ferez déduire cette créance .

NB : s'il ne veut rien vous vendre ... il peut .

Par andydyhn

Comme je l'ai dit l'immeuble s'auto finance.

Actuellement des travaux doivent être fait car sinon l'immeuble devient insalubre a ce niveau... ce qui va engendrer des pertes de loyers etc...

Vous me conseillez de laisser l'immeuble s'effondrer ?

Nous nous sommes fait avoir par un marchand de sommeil a l'achat , actuellement il faut avancer et après fait passer des artisans qui se sont conclus par des abandons de chantier... nous n'avons plus assez de liquidité pour engager de nouveaux artisans .

Par kang74

nous n'avons plus assez de liquidité pour engager de nouveaux artisans .

Vous en aurez encore moins en rachetant la part de votre ex ...

Et je ne suis pas sure que la banque suive sur vos seuls revenus pour augmenter votre crédit .

Racheter la part de votre ex(s'il le souhaite) c'est nécessairement des frais de notaire et un rachat de crédit ... aux conditions actuelles (% d'endettement,taux de crédit ++)

Vous ne pouvez pas lui reprocher de ne pas vouloir faire lui même des travaux avec vous .

Et encore moins de ne pas vous rétribuer pour cela .

Surtout si au final vous devrez à un moment ou un autre vendre à un tiers (en serrant les fesses pendant 10 ans pour les travaux que vous devez garantir) ou qu'il arrive quoi que ce soit dans cet immeuble aux locataires dues à des malfaçons (parce que bon, si l'immeuble est insalubre si vous ne faites pas les travaux, c'est que ce ne sont pas de simples travaux)

Par yapasdequoi

Vu l'état que vous décrivez, c'est un gouffre financier qui s'ouvre devant vous. Si vous voulez éviter une catastrophe vendez l'ensemble avant que l'insalubrité fasse l'objet d'un arrêté de péril avec perte de loyers.

Il faut savoir faire la part du feu.

Une fois vendu, vous rembourserez le crédit,

puis il restera (espérons) une certaine somme qui se partagera 50/50 MOINS les avances que vous aurez faites et que vous saurez justifier : pas votre temps passé, mais les factures de travaux ou de matériaux.

et si le litige persiste sur le partage final, ce sera à soumettre au tribunal avec des frais de justice en plus.

Par andydyhn

La vente ne permettra pas de rembourser le crédit malheureusement... .

Les travaux sont obligatoires actuellement.

l'immeuble une fois rénové aura une forte valeur locative et a ce moment là une vente sera possible et rentable .

En attendant il faut s'y investir c'est sur.

Faire des apports de 1000? par mois, si c'est a mon nom est possible afin de financer les travaux.

J'ai compté actuellement 4000? de travaux par appartement (je viens d'en finir 2 pour ce prix)

en gros oui il faut serrer les fesses et investir du temps pour les rénovations... mais si je les fait seule et que dans 10 ans on revend avec une plus value ... c'est un peu injuste d'être a 50/50.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous faites faire des travaux d'amélioration à vos frais, il vous en sera tenu compte lors de la revente avec plus-value. Pour les travaux d'entretien et de conservation, il est possible de réclamer immédiatement un remboursement des frais engagés au prorata des parts de chacun

En ce qui concerne les travaux réalisés personnellement par un indivisaire, ils peuvent donner lieu à une rémunération (activité de gérance, article 815-12 du Code civil) :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044105867>]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044105867[url]

L'activité personnelle déployée par un indivisaire ayant contribué à conserver ou à améliorer le bien ne peut être assimilée à une dépense dont le remboursement donnerait lieu à application de l'article 815-13 et que la plus-value de l'immeuble accroît à l'indivision, l'indivisaire pouvant seulement prétendre à une rémunération de son activité conformément à l'article 815-12.

Peu importe la plus-value, en ce qui concerne le temps consacré aux travaux, l'indemnisation sera la même.