



Rupture pacs en indivision + rachat de crédit immo

Par **ASI57**, le **14/08/2024** à **14:09**

Bonjour,

Avec ma compagne, nous nous sommes pacsés en indivision en 2011 en même temps que l'achat à 2 de notre maison. Nous sommes en instance de séparation.

Le crédit immobilier est toujours en cours. je souhaite conserver la maison pour y vivre avec les enfants. Je gagne et j'ai quasiment toujours gagné 1/3 de salaire en plus qu'elle.

Notre thérapeute conjugale a évoqué qu'un calcul serait fait en fonction des contribution de chacun depuis l'achat, de même pour les achats effectués depuis (voiture, meubles...) mais je lis partout que la séparation se fait à hauteur de 50/50?

Merci d'avance

Par **Rambotte**, le **15/08/2024** à **08:51**

Bonjour.

Vous avez soumis votre pacs au régime (mal dit) de l'indivision.

Les biens acquis, même par un seul, sont réputés indivis par moitiés, sans égard au financement. Avec les exceptions d'emploi ou de remploi de fonds personnels détenus avant le pacs, ou reçus par donation ou succession.

Mal dit, parce que si vous n'aviez pas soumis votre pacs à ce régime, le bien acquis à deux serait aussi en indivision... On devrait dire "soumis au régime de l'indivision égalitaire".

Donc a priori, même si vous avez financé plus en remboursant plus, l'actif net devrait être partagé 50/50, hormis les exceptions citées plus haut.

Par **Marck.ESP**, le **15/08/2024** à **12:26**

Bienvenue sur LegaVox

Comme très bien dit par Rambotte, la répartition des parts dans l'indivision dépend de ce qui a été convenu lors de l'achat du bien. Si vous avez acheté à parts égales, chaque partenaire

détient 50 % du bien, sauf disposition contraire.

Bien que vous ayez payé davantage de choses et remboursé le crédit, cela peut être considéré comme une contribution proportionnelle à vos facultés contributives et ne pas donner lieu à une créance contre l'indivision. La cour de cassation. 1e civ. 20-1-2010 no 08-19.739 a établi que le partenaire de Pacs qui règle l'intégralité des échéances d'emprunts ne peut pas prétendre à une créance contre l'indivision si ces paiements sont en proportion de ses facultés contributives.

Le cas échéant, vous pouvez quand même demander une indemnité pour les dépenses de conservation ou d'amélioration du bien.

Par **Rambotte**, le **15/08/2024** à **12:55**

En plus, ici, le pacs est sous le régime de l'indivision, ce qui exclut les demandes pour contributions différentes.

Si vous avez employé des sommes détenues avant le régime de l'indivision ou reçues par donation/succession, seule la fraction du bien acquise grâce aux autres fonds est réputée en indivision égalitaire.

Par **ASI57**, le **16/08/2024** à **17:26**

Bonjour, merci pour vos réponses, mais en vérifiant il s'agit d'un pacs simplifié en 2011 sans mention se référant à une convention de pacs, est-ce que cela change quelque chose ?
Merci d'avance

Par **ASI57**, le **16/08/2024** à **17:45**

La maison a été acquise en juin 2011, chacun une moitié indivise en pleine propriété, alors que le pacs en septembre 2011. Par contre voiture, meubles, etc ont été acquis depuis

Merci d'avance

Par **ASI57**, le **28/08/2024** à **09:55**

Bonjour,

Pour ce qu'il est de la maison, après passage chez le notaire, nous sommes bien sur 50/50 comme définitif lors de l'achat de celle -ci.

Pour ce qui est du pacs simplifié sans mention de convention de 2011, même le notaire est surpris et ne sais pas nous dire si nous sommes en indivision ou séparation des biens...?

Par **Rambotte**, le **28/08/2024** à **10:16**

Vous êtes les deux ! La question n'est pas pertinente.

La séparation de biens est par opposition à la communauté, et cela ne concerne donc que le mariage.

Il n'y a pas de communauté en pacs, donc vos patrimoines sont de fait séparés, comme ceux des concubins. C'est un abus de langage que de parler de pacs en séparation de biens. L'expression "séparation de biens" est inexistante dans le code civil dans le chapitre dédié au pacs.

Dans le code civil, un pacs soit est soumis au régime (mal dit) de l'indivision, soit n'est pas soumis à ce régime.

S'il y est soumis, les biens acquis seul ou ensemble sont réputés en indivision égalitaire.

S'il n'y est pas soumis, les biens acquis seul ne sont pas en indivision, et les biens acquis ensemble sont en indivision selon ce qui est défini dans l'acte.

Voilà pourquoi une meilleure dénomination serait "régime de l'indivision égalitaire".

Mais dans votre cas, vos patrimoines séparés sont constitués, entre autres, de parts indivises d'un même bien (une maison). Vous êtes donc en indivision sur cette maison.

Comme cette maison a été acquise avant la soumission de votre pacs au régime de l'indivision égalitaire, vous êtes en indivision selon les proportions à l'acte (et donc ici à égalité), mais vous avez des actions l'un contre l'autre pour cause d'éventuel financement inégal (ce qui n'aurait pas été possible en cas de soumission du pacs au régime de l'indivision égalitaire avant l'acquisition).

Par **ASI57**, le **28/08/2024** à **10:54**

Merci pour votre réponse.

Mais je ne suis pas sûr d'avoir compris la fin à propos des actions l'un contre l'autre pour cause d'éventuel financement inégal.

Le financement des meubles et des voitures par exemple ont été acquis ensemble mais ma contribution est forcément supérieure du fait que je gagne un tiers en plus qu'elle.

Par **Rambotte**, le **28/08/2024** à **11:10**

Je parlais surtout de la maison. Elle peut être 50/50 sur l'acte, alors qu'elle a été financée 70/30. Ou que les remboursements de l'emprunt n'ont pas été faits 50/50. Ce n'est pas une bonne pratique. La bonne pratique est d'avoir des quotités conformes aux financements

respectifs.

Concernant les biens meubles, si c'est avant la soumission du bien au régime de l'indivision, leur propriété dépend des preuves que l'on a de leurs financements (par exemple des factures), à défaut ils sont 50/50.

Pour les biens acquis sous le régime de l'indivision, ils sont réputés 50/50 sans égard au financement.

[quote]

Article 515-5-1

Les partenaires peuvent, dans la convention initiale ou dans une convention modificative, choisir de soumettre au régime de l'indivision les biens qu'ils acquièrent, ensemble ou séparément, à compter de l'enregistrement de ces conventions. Ces biens sont alors réputés indivis par moitié, sans recours de l'un des partenaires contre l'autre au titre d'une contribution inégale.

[/quote]

Par **ASI57**, le **28/08/2024 à 13:13**

Merci mais comme le pacs n'est pas spécifié sous le régime de l'indivision, vous avez dit qu'il est de fait sous le régime de la séparation ?

Et tous ces biens ont été acquis pendant le pacs

Par **Rambotte**, le **28/08/2024 à 13:48**

Je proscris l'expression "régime de séparation de biens" pour un pacs, puisque que l'on ait ou que l'on n'ait pas soumis son pacs au régime (dit) de l'indivision (égalitaire), les patrimoines des partenaires sont indépendants (séparés), ces patrimoines fuissent-ils composés de parts indivises dans un même bien.

Il n'y a qu'en mariage en communauté qu'il existe un concept de communauté exclusif de l'indivision et en opposition avec la séparation des patrimoines (d'où le mariage en séparation de biens). Il n'y a pas de communauté en pacs, et donc il n'y a pas d'opposition avec une séparation.

Il n'y a pas lieu de vouloir à tout prix donner un nom de régime au pacs quand on ne l'a pas soumis au régime (dit) de l'indivision (égalitaire). Les deux possibilités sont :

- pacs soumis au régime (dit) de l'indivision (égalitaire) => les deux patrimoines sont indépendants, séparés, et les biens sont réputés en indivision par moitiés, même pour un bien acquis seul ;

- pacs non soumis au régime (dit) de l'indivision (égalitaire) => les deux patrimoines sont indépendants, séparés, et les biens sont soit propriété d'un seul, soit en indivision dans

n'importe quelles proportions.

En relisant, j'ai quand même un doute sur l'historique de votre pacs.

Quelle est sa date de conclusion ? Septembre 2011 ou antérieurement ?

J'avais compris (peut-être mal) que septembre 2011, c'était une modification de votre pacs pour le soumettre au régime (dit) de l'indivision ?

En juin 2011, vous étiez concubins ou partenaires ?

Dans les derniers messages, je crois comprendre que le pacs a été conclu en septembre 2011, après l'acquisition en concubinage et en indivision 50/50, et sans le soumettre au régime (dit) de l'indivision (égalitaire). Correct ?

La phrase du premier message "nous nous sommes pacsés en indivision" était lourde d'ambiguïté.

Par **ASI57**, le **28/08/2024** à **14:16**

Oui désolé le 1er message était faux, après vérification le pacs simplifié sans spécifications a été conclut en septembre 2011.

La maison a été acquise juste avant en juin 2011 et nous avons emménagé fin août juste avant le pacs.

Tous les biens que nous possédons aujourd'hui ont été acquis par la suite.

Avant cela nous vivions ensemble en location dans un appartement.

Merci

Par **ASI57**, le **03/09/2024** à **10:40**

Cela change t'il quelque chose ?

Par **Rambotte**, le **03/09/2024** à **11:33**

Votre bien acquis avant la conclusion du pacs est acquis en indivision entre concubins. La propriété résulte des proportions définies à l'acte.

Si le financement n'est pas conforme à ces proportions dans l'acte, il pourra y avoir revendication d'une créance entre concubins, revendication qui pourra être combattue (libéralité, contribution aux charges du ménage...). Bref, le résultat n'est pas acquis d'avance

sur le sort de cette contribution inégale.

Pour les biens acquis après la conclusion du pacs sans clause particulière, ils appartiennent à celui qui peut en prouver la propriété (facture à son nom, par exemple), à défaut, ils sont en indivision par moitiés. Si la facture est aux deux noms, par défaut l'indivision est par moitiés.

Et il est rare qu'une facture puisse stipuler que le bien est acquis à concurrence de tant par une personne, et pour le surplus par l'autre personne.