



Complément de prix et séparation d'avec ma compagne

Par Visiteur

Bonjour,

Je me suis séparé en septembre de ma compagne avec qui j'étais pacsé (dissolution du PACS enregistré début janvier 2011).

Nous avons acheté un bien immobilier en 2006 en indivision et à parts égales (50/50). Mon ex compagne n'ayant ni emplois, ni revenus fixes, j'ai toujours payé les échéances du prêt immobilier lui aussi contracté aux 2 noms.

Suite à notre séparation et face à ses difficultés financières, je lui ai proposé de lui revendre ma part à l'euro symbolique. Je précise que j'ai tout laissé dans la maison (meubles, électroménager, ...) et que j'ai payé la totalité des travaux réalisés soit ~40 000 ?.

Aujourd'hui, elle a trouvé la possibilité de rembourser la totalité du montant du prêt en cours et par conséquent a fait préparer par notaire un projet d'acte.

Aujourd'hui, elle refuse que je puisse reprendre quelques biens dans la maison et d'une manière générale refuse tout contact. Je crains qu'elle ne souhaite vendre la maison rapidement pour profiter seule de la plus value...

Face à cela, je souhaite faire ajouter à l'acte, une clause prévoyant le versement d'un complément de prix dont je serais bénéficiaire, en cas de revente de la maison à un tiers. J'ai proposé les conditions suivantes :

- revente intervenant dans un délai de 10 ans,
- montant calculé sur la différence entre le prix de revente (diminué des frais inhérents) et 153 000 ?, le tout divisé par 2,
- montant ne pouvant être supérieur à la somme de 20 000 ? (vingt milles).

Le notaire m'indique qu'il "lui semble difficile" de mettre une telle clause dans le projet d'acte.

J'en arrive donc à ma question : est il envisageable de prévoir un complément de prix en cas de vente à un tiers de la maison ? Si non, existe il une autre astuce afin de contraindre mon ex compagne à me verser une indemnité et ou une partie de la plus value dont elle sera seule bénéficiaire lorsqu'elle revendra la maison ?

Merci d'avance,

Sincères salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

- revente intervenant dans un délai de 10 ans,
- montant calculé sur la différence entre le prix de revente (diminué des frais inhérents) et 153 000 ?, le tout divisé par 2,
- montant ne pouvant être supérieur à la somme de 20 000 ? (vingt milles).

Le notaire m'indique qu'il "lui semble difficile" de mettre une telle clause dans le projet d'acte.

J'en arrive donc à ma question : est il envisageable de prévoir un complément de prix en cas de vente à un tiers de la maison ?

Une telle clause pose effectivement problème. En théorie, rien n'interdit ce type de clause mais elle n'est pas vraiment réglementaire. Dans le cadre d'un contrat de vente, qui est un contrat solennel, les notaires ont une certaine prudence

en matière juridique, qui les pousse à n'insérer que des clauses types.

En effet, ces clauses non réglementaires posent problèmes en pratique: Comment connaissez vous le prix de revente si madame passe par un autre notaire? Comment s'assurer qu'elle vous déclarera bien la plus-value?

Une telle obligation pose également un problème à niveau plus théorique. Le principe d'un contrat de vente est que les parties soient d'accord sur la valeur et sur le prix: Une fois le contrat de vente établi, l'acquéreur devient seul et unique propriétaire. Autrement dit, si vous pensez que le terrain va avoir une plus-value, vous pouvez tout à fait négocier un prix de vente supérieur, mais pas convenir d'une clause de reversement d'une partie de la plus value. Une telle clause aurait pour conséquence de rendre le prix de vente indéterminable au moment de l'établissement du contrat, et donc de contrevenir au principe même de la vente.

Très cordialement.