



Vente maison principale

Par Azrog

Bonjour,

Actuellement en séparation avec madame (nous sommes pacsés), vient la question de la résidence principale. Il est prévu qu'elle garde la maison d'une façon ou d'une autre (elle rachète seule ma part, sa mère prend ma place etc).

Je me pose une question, ai-je le droit de ne pas vouloir vendre ma part et vouloir que les choses restent ainsi, elle reste dans la maison et je paie la moitié du crédit. Sauf erreur de ma part elle me doit un loyer correspondant au 50% du bien que je ne peux utiliser.

Le sujet sera qu'au moment d'une vente ultérieure je serais soumis à l'impôt sur la PV puisque ce ne sera plus ma RP. Mais j'accepte ceci.

Dans le cas contraire, je vends ma soulte, je récupère certes un peu de cash mais mme garde un crédit à 1% et des conditions que l'on a plus de nos jours, donc je suis pas près de racheter et je me fais assassiner plein pot niveau pension alimentaire etc. Je vois pas ce que j'y gagne à l'instant T.

Merci d'avance,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le crédit n'étant pas totalement remboursé, il faut l'accord de la banque avant de pouvoir vous désolidariser du crédit et vendre votre part à Madame.

Vous pouvez en effet refuser de vendre, mais elle peut vous y contraindre par voie de justice.

Cf code civil :

Article 815

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Dans ce cas, ce sera une vente aux enchères et remboursement immédiat du solde du crédit à la banque. Tout le monde y perdra....

Dans une séparation il y a souvent 2 perdants...

Par Isadore

Bonjour,

S'il y a une vente judiciaire, vous risquez une décote de 10 % à 30 % par rapport au prix du marché, avec un droit de préemption pour chaque indivisaire au prix d'adjudication. Mais si les prix ne montent pas trop haut, l'indivisaire qui a la capacité d'avancer en deux mois la totalité du prix de vente peut faire une belle affaire.

C'est un peu la loterie avec beaucoup de perdants.

Pour ce qui est de ne pas vous faire "assassiner" avec la pension, vous pouvez proposer la résidence alternée (qui est privilégiée) ou demander la résidence principale des enfants. Dans le second cas, c'est même Madame qui vous devrait une pension.

Toujours par rapport à la pension, vous pouvez proposer de la payer en nature en laissant à Madame la jouissance

gratuite du bien.

Si elle vous verse une indemnité d'occupation (et non un loyer), celle-ci viendra majorer vos revenus, et au contraire s'ajouter à ses charges (donc diminuer sa capacité à subvenir aux besoins des enfants et augmenter la vôtre).

Par Rambotte

je vends ma soulte

La soulte, c'est le prix qu'on paye quand on vend... sa part indivise du bien.

L'expression "rachat de soulte", hélas communément employée, même par les notaires, n'a aucun sens. C'est un "rachat de part".

<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/soulte.php>

Par Azrog

Merci pour vos réponses,

Je ne souhaite aucunement aller jusqu'à une vente forcée aux enchères, on va essayer de faire ça en bon intelligence.

Je peux donc dans les faits continuer à payer le crédit et ne pas demander d'indemnité d'occupation en échange de la pension alimentaire ?

Est-ce que madame se sentant ainsi lésée de ne pas avoir de pension en échange d'une indemnité d'occupation peut m'obliger à lui vendre ma part ?

Nous allons déjà mettre en place une garde alternée, j'aurais les enfants 35/40% du temps environ, mais même comme cela madame me sort des tableaux où je devrais verser 600? de pension, hors frais supplémentaire (sport, école)etc.

Et sinon désolé si je n'utilise pas les bons termes juridique, on va dire que vous m'avez compris ;-)

Par yapasdequoi

Vu que vous ne tombez pas d'accord il faudra passer devant un juge.

Compenser la pension alimentaire avec l'indemnité d'occupation est possible, mais pensez au futur lorsque les besoins des enfants évolueront ou que vous devrez déménager.

A tout moment l'un ou l'autre peut exiger la sortie de l'indivision (cf supra)

Pas besoin de justifier ou de se sentir "lésé"

Par Isadore

Une résidence alternée, c'est du 50 %/50 %. Dans ce cas vous présentez, Madame aura la résidence principale et vous un DVH étendu.

Le montant de la pension dépend de nombreux critères : les revenus des parents, leurs charges (frais liés à la résidence principale, de santé...), besoins des enfants et le temps pendant lequel chaque parent accueille l'enfant.

Ce n'est pas parce que Madame réclame 600 euros qu'elle les aura (sauf si vous avez des revenus bien plus élevés que les siens, ou beaucoup d'enfants).

Par défaut, l'indivision et les enfants sont deux sujets différents, qui sont souvent traités par des juges différents.

Il est possible de payer une pension alimentaire en nature (jouissance gratuite d'un bien appartenant au débiteur, ou indemnité d'occupation minorée). Mais ce n'est pas systématique et ce n'est pas toujours le meilleur choix.

Payer une pension élevée n'est pas forcément une mauvaise chose pour vous si elle inclut tous les frais. Si vous n'êtes pas en résidence alternée elle est déductible de vos revenus imposables, et la mère devra assumer toutes les dépenses. Ça peut éviter les tracas liés au recouvrement de sommes ponctuelles.

Certains frais ne sont pas déductibles de votre revenu (ceux liés aux trajets ou à l'accueil de votre enfant). Donc si les trajets sont mis à la charge de Madame, "compenser" par un surplus de pension déductible au lieu de payer les transports est une bonne stratégie.

Madame ne peut en aucun cas vous forcer à lui vendre votre part. Tout au plus elle pourra faire vendre aux enchères judiciaire le bien (incluant votre part et sa part) et participer si elle a les moyens (il faut pouvoir avancer l'intégralité du prix de vente).

Le mieux est de voir un avocat, qui vous dira ce qui est possible. Pour l'indivision comme pour les enfants, il y a des calculs à faire.