



Pacs + achat part immobilière

Par Alionka

Bonjour,
J'aurais une petite question à vous soumettre: nous sommes 2 femmes pacsées et ma compagne est propriétaire de sa maison.
Elle vient d'être estimée à 215.000 ? et vais lui verser 100.000? pour être co-propriétaire.
Que se passera-t-il en cas de rupture? Pourrai-je récupérer mes sous même si elle reste dans la maison.
Faut-il, lors du passage chez le notaire (c'est pour ce mardi), spécifier quelque chose de particulier pour préserver mes arrières?
Merci de m'avoir lue.

Par Rambotte

Bonjour.
Vous voulez acheter une part du bien pour être coindivisaire (et pas copropriétaire, vous n'allez pas soumettre la maison au régime de la copropriété, avec règlement de copropriété, nomination d'un syndic de copropriété et tenues d'assemblées générales de copropriété...).

Vous serez donc propriétaire indivise du bien.

En cas de séparation, l'indivision subsistera, et vous pourrez demander le partage, qui pourra soit être amiable (par exemple vous vendez le bien et le prix est partagé, ou bien elle vous rachète votre part indivise), soit judiciaire en cas de désaccord (assignation en partage de l'indivision).

Notez que la demande de sortie de l'indivision n'exige pas la séparation. A tout moment, chacune des deux pourra demander à sortir de l'indivision.

Par Alionka

Mille mercis pour votre réponse, surtout un dimanche.
Si je comprends bien, je pourrai l'obliger à me rendre mon fonds.

Par Rambotte

Non, pas forcément vos fonds apportés.

En cas de partage amiable, donc avec accord des deux parties (donc il faut qu'elle veuille bien vous racheter votre part), c'est la valeur de votre part au moment du partage, à la baisse ou à la hausse selon l'évolution du marché.

En cas de partage judiciaire, je juge ordonnera la vente aux enchères, et c'est le prix obtenu aux enchères (probablement assez faible) qui sera partagé au prorata des droits. Mais on a aussi le droit de participer aux enchères, ce qui est une façon d'acquérir le bien pour pas trop cher.

Bon, mais pourquoi vouloir être propriétaire d'une part du bien ? Beaucoup de couples habitent dans la propriété d'un seul, cela ne pose pas de problème (dès lors qu'il n'est pas demandé de participer aux améliorations du bien ; il ne faut que participer aux charges de la vie courante).

Par Alionka

Ce n'est pas une bonne opération financière pour moi, alors! Que me conseillerez-vous de faire pour protéger mes fonds?

Par Rambotte

Personne ne peut savoir si c'est ou pas une bonne opération financière.
Si dans dix ans, le bien aura doublé de valeur, et si vous vendez, vous récupérerez 200000.
Si dans dix ans, le bien aura baissé de moitié, et si vous vendez, vous récupérerez 50000.
Quoi que vous fassiez, vous êtes soumises aux aléas du marché.
De même si vous placez cet argent sur des produits financiers, au lieu de racheter une part du bien.

Par Alionka

Très bien, je vous remercie infiniment pour vos réponses et votre patience.
Bon dimanche et encore merci.

Par janus2

Bonjour,
Si vous rachetez une partie du bien de votre compagne, vous serez dans le même cas que les couples qui achètent à 2 un bien. J'ai un peu de mal à comprendre vos interrogations ?

Par Alionka

Mes interrogations sont qu'en cas de clash entre nous 2, j'aimerais savoir si je pourrai récupérer l'ensemble de mes fonds.

Par Rambotte

Acheter une chose, c'est échanger la propriété d'une somme d'argent contre la propriété de la chose.
Si ensuite vous voulez vous séparer de la chose, en la revendant, vous ne pouvez que recevoir la valeur de la chose telle que déterminée dans la vente.
C'est vrai aussi bien lors de l'achat d'une part d'un bien immobilier que lors de l'achat de valeurs mobilières.

Dans votre cas, votre vendeuse de part du bien n'aura aucun devoir de rachat si vous voulez vous séparer de la part du bien.