



Séparation PACS - droit de garder la maison

Par Xavyeah62

Bonjour à toutes et à tous .

Ma (ex) partenaire de PACS décide de partir pour une autre personne après 19ans de vie commune et 2 enfants. En 2012 , je décide d acheter un terrain et de faire bâtir une maison . Je suis le seul à travailler ,mais par amour et pour mes enfants je mets le tout à nos 2 noms.

Aujourd'hui, ni l'un ni l'autre n'avons les moyens de racheter la part de l'autre, ni l'envie de nous séparer de la maison qui a vu grandir nos enfants.

Madame partant vivre chez un autre, elle désire me laisser la jouissance de la maison. J'ai un prêt avec de faibles mensualités, tous les loyers dans les 100 km à la ronde sont plus élevés. Elle ne veut pas de sa part, elle veut la léguer aux enfants pour que je puisse y rester vivre jusqu'à mon décès, ou si je venais à rencontrer quelqu'un et partir, revendre et l'argent irait aux enfants. D'après toutes mes recherches, tout cela n'est pas vraiment possible sans verser de grosses sommes d'argent au fisc, qui peuvent me coûter plus cher que la part de Mme.

Une autre solution possible serait de créer une convention devant notaire entre elle et moi, où elle me laisse la jouissance du lieu, à condition que je continue à payer le prêt, l'entretien de la maison... mais si j'ai bien compris, ce n'est que 5 ans renouvelable.

Ai je bien compris ? Merci

Par Isadore

Bonjour,

D'après toutes mes recherches, tout cela n'est pas vraiment possible sans verser de grosses sommes d'argent au fisc, qui peuvent me coûter plus cher que la part de Mme.

Ah bon ? Vos recherches se sont portées dans la mauvaise direction. Si Madame décide de vous donner sa part, ou d'en faire une donation aux enfants, les frais seront forcément inférieur à la valeur de ladite part (si vous ne la sous-estimez pas, bien sûr).

Entre partenaires de PACS, il y a un abattement de 80 724 sur les donations, et entre parents et enfants de 100 000 euros (par parent et par enfant). Voici une page officielle qui détaille le sujet :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14203>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14203
[url]

Une autre solution possible serait de créer une convention devant notaire entre elle et moi, où elle me laisse la jouissance du lieu, à condition que je continue à payer le prêt, l'entretien de la maison... mais si j'ai bien compris, ce n'est que 5 ans renouvelable.

On appelle cela une convention d'indivision, qui n'a d'ailleurs pas besoin d'être rédigée devant un notaire. L'accord doit simplement être mis par écrit.

La durée de cinq ans s'applique uniquement à l'engagement de rester en indivision (en ne provoquant pas le partage, en exigeant la vente du bien) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006444511]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006444511[url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006444519]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006444519[url]

Je vous conseille de consulter un notaire.

Par CToad

Bonjour,

si le prêt n'est pas soldé, la maison n'est pas payée et madame ne peut en faire la donation (on ne peut donner que ce qu'on possède déjà). A mon avis la banque va tiquer.

Le mieux est effectivement d'aller voir un notaire avec une ou plusieurs évaluations récentes de la maison, le contrat de prêt et le reste à payer sur le prêt.

Cordialement,

Ctoad

Par Xavyeah62

Merci de vos réponses , je suis sans nouvelles depuis 10 jours du notaire qui devait me rappeler , la période estivale n'aide pas.

Je suis actuellement sans emploi , donc payer la moindre des choses à Mme est pour moi impossible.

Pour le don entre partenaire de pacs, il le semble que pendant 1 an minimum, nous devons rester passer et sous le même toit ...autant dire impossible.

La seule solution reste donc la convention , que l'on signera devant notaire. Mais savez vous dans cas si gros travaux à faire à la maison qui doit payer ? Moi seul ou nous 2 ?

Merci à vous

Par yapasdequoi

Bonjour,

La convention d'indivision doit déterminer qui paye quoi : le crédit, les travaux, les taxes, l'indemnité d'occupation, etc.

Votre ex peut aussi dès à présent faire une donation aux enfants.

Le notaire vous conseillera.

NB: la rédaction d'une convention est une prestation facturée.

Avez vous pensé à saisir le JAF au sujet des enfants ? Leur résidence ? la pension alimentaire ? les vacances ? etc

Par Xavyeah62

Non , on veut rester le plus possible entre nous , on veut garde alternée, je ne veux pasnde pension alimentaire , si je peux garder la maison ,je m'en sortirai.

Par yapasdequoi

Vous êtes plus inquiet pour la maison que pour vos enfants ?

Par Xavyeah62

Non pas du tout... ne pas déformer les mots svp. Les enfants ne veulent pas perdre la maison et leur souhait et de voir autant leur père que leur mère, ils ont 15 et 13 ans . Notre but est de ne pas les forcé, que tt se fasse simplement et naturellement pour eux.

Mais si en plus , ils perdent le repère que la maison peut être, ça va être compliqué. On a discuté de la garde alterné, et personnellement pas envie qu'elle me donne de l argent , elle veut payer elle même la cantine donc moi cela me convient . Nous pensions pouvoir tout acte chez le notaire (convention pr la maison et la garde alternée)

Par Isadore

Pour le don entre partenaire de pacs, il le semble que pendant 1 an minimum, nous devons rester passer et sous le même toit ...autant dire impossible.

Non plus, non. Après 19 ans de vie commune et deux enfants on ne va pas soupçonner un PACS de complaisance pour éviter de payer des droits de donation.

Alors oui, il va falloir rester pacés encore un moment mais ça ne vous oblige pas à vivre sous le même toit. Des partenaires de PACS tout comme des époux ont le droit de vivre séparément.

De toute façon, si Madame veut que sa part aille à vos enfants, ce sont eux qui bénéficieront de la donation. Elle vous donnera à vous soit l'usufruit soit un droit d'usage et d'habitation, soit imposera à vos enfants une charge (vous laisser habiter le bien). Si elle vous donne sa part à vous, vos enfants n'auront rien.

Mais comme l'indique CToad, la banque (ou votre caution) pourrait bloquer la donation aux enfants. Elle pourrait accepter que Madame vous donne sa part (puisque ça ne changerait rien à sa garantie).

Une autre poste à envisager est le commodat, aussi appelé prêt à usage, Madame pouvant vous prêter sa part du bien jusqu'à une date convenue.

Elle peut aussi vous laisser jouir du bien tant que les enfants ne sont pas autonomes au titre de pension alimentaire payée en nature.

Et enfin notez que sur le plan légal, puisque vous voulez "rester entre vous" vous n'êtes pas obligés de faire quoi que ce soit. Tout ce que nous évoquons (donation, convention d'indivision...) visent à empêcher l'un de vous de changer d'avis unilatéralement. Et si vous cherchez la sécurité juridique il faut au minimum faire homologuer une convention parentale par le JAF. Tout arrangement "entre vous" relativement aux enfants ne durera que tant que vous serez tous les deux d'accord.

Par Xavyeah62

D accord merci, je pensais sincèrement que le notaire pouvait acter la garde alterné.

Donc je vois le JAF pour la garde alterné, et le notaire pour la convention .

J'ai appeler le numéro de conseil notaire, et on m'a bien indiqué que l'on devait vivre sous le même toit au moins 1 an... vu qu'elle va emménagé chez un autre homme , si le fisc contrôle y a amende.

Si dotation aux enfants, à leur 18 ans ils peuvent me forcer a vendre ...

Tout cela es compliqué, je subi la séparation et c'est à moi de faire toutes ces recherches merci a vous de votre aide précieuse.

Par CToad

Rebonjour

C'est malheureusement souvent comme cela. Et souvent aussi cela devient la guerre au bout d'un moment malgré les bons sentiments au départ. Essayez de voir un avocat gratuit pour voir les grandes lignes d'une convention d'indivision et pour la garde des enfants, et faites la homologuer par un juge, au moins vous aurez des bases propres pour les années à venir.

Vous avez déjà vécu pacé un an ensemble dans la maison non ?

Comme déjà dit elle ne pourra donner aux enfants que si la banque est d'accord, et la banque n'a rien à y gagner puisqu'elle perd sa garantie. Le prêt est il a vous deux ou juste sur votre tête ? Parce qu'il faudra voir cela aussi, la desolidarisation. La banque n'est pas là non plus obligée d'accepter. S'il ne reste pas beaucoup à payer sur la maison vous pourriez avoir intérêt à solder le prêt avant de décider de la suite. Parce que là la banque prêteuse peut vous mettre des contraintes qui vont envenimer les choses

Bon courage à vous, n'hésitez pas à poser des questions si besoin

Ctoad

Par Xavyeah62

Merci vraiment ..

19ans ensemble 12 ans dans la maison que j'ai toujours payer moi seul . Mais tout au 2 noms.

Pour faire simple , on veut la garde alterné des enfants, et elle accepte se me laisser la maison, et ça ne la dérange pas de rester sur le prêt. Dans 5 ans , si convention , j aurai ptete rencontrer une autre personne , sera peut être revenue... je commence un cdi dans 1 mois , peut être aurai je alors la possibilité de racheter le prêt a mon nom seul. Ma banque m'a dit vous n êtes pas obliger de désolidarisé sur le prêt, si au final madame garde sa part ou la légue aux enfants, tant que le prêt est remboursé. On reste simple en faite 1 semaine sur 2 chez papa ou maman , et papa garde la maison, l'entretien, et on verra dans 5 ans les enfants seront majeurs ce que l'on fera et me laissera peut être le temps à moi de faire un nouveau prêt... Donc pour vous la c'est voir notaire pour la convention , et voir avocat pour la garde alterné commun accord ?

Par CToad

Alors oui effectivement vous n'êtes pas obligés de désolidariser mais la banque a t elle prévenu madame que tant que le prêt n'est pas soldée ou qu'elle n'est pas désolidarisée cela grèvera sa capacité à emprunter à elle ? Si elle veut refaire un prêt elle devra tenir compte du prêt actuel dans sa capacité d'endettement. La banque a intérêt à garder le prêt sur vos deux têtes donc c'est normal qu'elle pousse dans ce sens. Ce sont à tous ces détails qu'il faut réfléchir maintenant. Que ce soit du financier ou lié à la garde des enfants. Qui paie quoi, pour tout, qui fait quoi (genre les trajets pour amener les enfants chez l'un ou l'autre, les horaires etc?)

Par Xavyeah62

On en a discuté, elle ve payer la cantine, le reste c le quotidien de chacun , on en discutera le moment venu si gros achats... l'autre question c t niveau mutuelle, on doit le mettre sur 1 seule ou sur chaque mutuelle des parents ? Les trajets elle sera à 10 min donc chacun son tour ...et toujours sans forcer les enfants.

Par yapasdequoi

Tant que vous vous entendez à l'amiable pour les enfants, il n'y a pas besoin de saisir le JAF. Ce sera indispensable si les frais de scolarité deviennent élevés, si l'un de vous déménage loin, ou tout autre changement important dans vos situations.

Concernant le bien aussi : si conserver le crédit et le payer seul sans rien devoir à votre ex vous convient, vous n'avez rien de plus à faire. Les accords entre vous restent valides que tant qu'aucun ne change d'avis.

Madame fait son testament comme il lui plait de son côté pour léguer sa part aux enfants, sachant que de toute façon la loi l'imposera même sans testament.

Par Xavyeah62

D accord. Je ne pensais pas qu un soutien sur forum me ferait aussi du bien . Je suis seul , mes amis , famille .. en 20 ans , en faite c était les siens. Je me retrouve seul avec la peur... Pour la convention de séparation on peut la faire sans passer devant notaire ? Donc la on aurait juste à envoyer la fin de pacs, et là convention on signe à 2 (je dois bien en trouver sur le net) et chacun garde une partie. Cela me protégerai ou il faut mieux pour cela quand même passer chez le notaire ?

Merci

Par yapasdequoi

Il faut faire un choix. Soit tout reste entre vous, et si c'est écrit c'est un peu mieux que juste oral, mais ne protège personne.

Ou bien vous faites enregistrer chaque convention :
- pour la maison chez le notaire
- pour les enfants chez le JAF
et dans ce cas vous êtes mieux protégé et avez des recours en cas de manquement.

Rappel : le notaire ne s'occupe pas des enfants.

Par Isadore

on m'a bien indiqué que l'on devait vivre sous le même toit au moins 1 an... vu qu'elle va emménagé chez un autre homme , si le fisc contrôle y a amende

Je ne vois pas de fondement légal à cette affirmation. Aucune loi n'impose de vivre sous le même toit pour se faire des donations entre époux ou partenaires de PACS, et pour cause, les résidences peuvent être séparées.

Ce qui est interdit, c'est de faire un PACS ou un mariage dans le simple but d'échapper aux droits de donation. Il faut qu'il y a une intention "d'organiser la vie commune" au moment de la signature du PACS. En ce sens se pacser puis faire une donation dans la foulée peut-être risqué si le couple ne vit pas ensemble un certain temps. Mais vous voyez bien que cela ne s'applique pas à votre cas.

Sans me prononcer sur la pertinence d'une donation dans votre cas, je suis totalement en désaccord avec cette affirmation.

Si dotation aux enfants, à leur 18 ans ils peuvent me forcer a vendre...

Sauf si Madame le leur interdit dans l'acte de donation. Il est aussi possible de vendre tout en préservant votre droit à habiter dans le bien (si vous avez un droit d'usage et d'habitation ou l'usufruit).

Pour faire enregistrer la convention pour la résidence alternée, la procédure est très simple. Il faut mettre par écrit votre accord, soit en remplissant le formulaire officiel soit en vous en inspirant :

[url=https://www.justice.fr/formulaire/modele-convention-parentale]https://www.justice.fr/formulaire/modele-convention-parentale[/url]

Il faut faire simple et clair et avoir conscience que cette première convention servira de base pour l'avenir. Si vous passez un jour devant le JAF, il faudra pouvoir argumenter une demande de changement. Pensez au financement des études, au partage des dépenses exceptionnelles, au fait qu'à la majorité la résidence alternée prendra fin et qu'un seul parent pourra avoir les enfants à charge... Ne vous lancez pas dans des arrangements tarabiscotés ou trop contraignants.

Cette convention ne vous interdira jamais des arrangements amiables, mais en cas de conflit elle fixera vos droits et devoirs et sera contraignante. Ça vaut la peine de bien y réfléchir et surtout de ne rien oublier sur le plan financier (pas de "on en discutera le moment venu si gros achats"). Fixez une règle pour toutes les choses importantes, vous y dérogez d'un commun accord le moment venu si vous êtes au diapason.

Une fois la convention remplie et signée, il suffit de l'envoyer au JAF pour homologation avec le formulaire adéquat et tous les justificatifs demandés :

[url=https://www.justice.fr/themes/convention-parentale]https://www.justice.fr/themes/convention-parentale[/url]

Cette démarche est gratuite, sauf les honoraires de l'avocat si vous en prenez un pour la rédiger. Si la convention est claire, conforme à l'intérêt des enfants et que vous suivez la procédure le juge la validera sans vous convoquer.

Pour le sort du bien immobilier, je vous conseille de voir un notaire tous les deux (ou un notaire chacun). Ses conseils sont gratuits, et il n'y a visiblement pas le feu au lac. Ne faites rien dans la précipitation. Vous pouvez rester pacés sans vivre sous le même toit, si Madame veut déménager. Cela vous laissera le temps de décider du sort du bien immobilier.

Par Xavyeah62

Merci pour toute ces infos.

Elle veut de toute façon se libérer du pacs ... je pense aussi pour être plus libre dans sa tête.