



Séparation pacs rompu refus de vendre

Par Gigi26

Bonjour maître,

En 2021 la compagne de mon fils l'a quitté pour vivre dans les Vosges avec son nouveau compagnon.

Depuis ce jour il paye le prêt de cette maison qu'ils ont acheté ensemble et lui a proposé à plusieurs reprises de lui racheter sa part qu'elle refuse.

Il aurait voulu profiter de l'aide de l'État à 1? pour pouvoir refaire la façade et le chauffage mais comme c'est lui qui paye la totalité de tous les frais se rapportant à ce bien, il désire savoir si un jour elle décidait de vouloir lui vendre sa part, va-t-elle bénéficier du plus valu ou seulement mon fils. La loi estime t'elle qu'elle récupère la différence sur ce qui restait à payer lors de son départ juillet 2021. A savoir qu'il fait régulièrement des travaux pour garder son bien.

Depuis le départ de madame elle refuse tout contact et il ne peut parler de ce problème avec elle la meilleure façon serait qu'il rachète sa part mais elle refuse et lui paye tout ce qui est en lien avec la maison même au niveau de l'assurance habitation madame n'en a même pas à son nom qui apparemment doit être obligatoire pour elle. Les impôts fonciers sont payés du côté de mon fils mais du côté de Madame ne les paye pas quel recours a-t-il? comment peut-il procéder afin de se détacher du lien avec elle pour cette maison ? Pour votre information ils ont eu deux enfants ensemble.

Aucun document n'a été rédigé du fait que mon fils y vit seul avec sa dernière fille de 5 ans il n'a le droit que de payer.

Quand une aide de l'état est accordé apparemment il ne peut pas la vendre sur une durée de 5 ans mais peut-il la louer pendant ce temps?

Merci pour votre retour. Cordialement Mme Chemin

Par kang74

Bonjour

Depuis quand le pacs est rompu ?

Depuis que le pacs est rompu ce sont de simples indivisaires : Monsieur paie sa part de crédit aussi à elle, cela fera l'objet d'une créance, Monsieur doit une indemnité d'occupation pour habiter seul un bien commun .

Elle ne pourra néanmoins pas réclamer des IO au delà de 5 ans en arrière .

Tout cela ne lui donne pas plus de droit qu'à elle, et le rachat de part ce n'est pas simplement lui donner ce qu'elle a payé : il habite un bien commun seul, il doit aussi des indemnités d'occupation .

A t il fait une évaluation du bien, vu un notaire pour les frais puis est allé à la banque pour déjà savoir s'il peut racheter sa part du bien ?

Je n'ai pas compris ce qu'il en est des enfants communs, s'il les voit ou pas , m'enfin il est de son devoir de saisir le jaf pour définir les droits et devoirs de chacun .

Si vous voulez aider votre fils, il faut l'inciter à voir un avocat pour qu'il étudie la situation globale, pour savoir quoi mettre en oeuvre pour préserver ses intérêts à lui .

Peut être que ne rien faire au niveau du bien lui serait plus favorable ...

Par Isadore

Bonjour,

Tous les propriétaires indivisaires bénéficieront de la plus-value. Si votre fils finance de sa poche des travaux d'amélioration il bénéficiera seul de la plus-value apportée par lesdits travaux lors de la vente ou du partage. Mais s'il les fait financer par des aides publiques il n'y a pas de raison qu'il soit avantagé.

Votre fils peut réclamer un remboursement du prêt et des dépenses de conservation (travaux d'entretien, taxes...) au prorata des parts.

Il ne peut mettre la maison en location sans l'accord de Madame sauf s'il est propriétaire des 2/3 des droits indivis. Madame aura droit à sa part des recettes.

Je lui conseille de lire ces articles du Code civil sur le fonctionnement d'une indivision :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Il peut ne payer que sa part de taxe foncière et laisser Madame se débrouiller avec le fisc pour la sienne.

Par ailleurs votre fils doit décider s'il est prêt à laisser Madame aller et venir dans cette maison à sa guise. Si oui, cela implique de lui laisser un libre accès et de veiller à tenir à sa disposition un jeu de clefs. Sinon cela implique qu'il risque de devoir lui verser une indemnité d'occupation puisqu'il la prive de la jouissance du bien.

Si elle ne veut vraiment pas lui vendre sa part, il ne sera possible de mettre fin à l'indivision que par une vente aux enchères judiciaires. Votre fils pourra enchérir.

Pour ce qui est des enfants, il faudrait saisir le JAF.

Par yapasdequoi

Bonjour,
En complément, sachez que l'aide "à 1 euro" n'existe plus.