Droit civil : pacs

Par **snm**, le **27/10/2016** à **18:31**

Bonjour à tous,

Je viens voir vous pour vous demander de l'aide concernant un cas pratique concernant le Pacs entre deux personnes.

Les deux partenaires achètent une maison : la femme apporte 50 000€ et l'homme 150 000€. Le bien coûte 400 000€, le reste est apporté par un emprunt bancaire fait par les deux. Rien n'est précisé concernant le régime des biens, donc je suppose qu'on applique la séparation des biens.

Mais le problème c'est qu'on me demande de parler de la répartition des droits de propriété et les éventuelles conséquences d'une acquisition 50/50 (pourquoi 50/50 ?). Le bien acheté est-il automatiquement mis en indivision ? De quels droits dois je parler ?

Enfin, il est dit que le mari décédé. Et la femme veut avoir des précisions quant aux droits de la succession de monsieur. Sachant qu'ils ont chacun un enfant ne d'une précédente union et qu'ils ont un enfant en commun. Je ne sais pas quoi prendre en compte. J'ai trouvé quelque chose quant à la "quotité disponible " mais je ne comprends pas. Dois je prendre en compte tous les enfants ?

Merci pour votre aide

Par **Visiteur**, le **27/10/2016** à **19:00**

Bonsoir.

Si rien n'est précisé, c'est le régime de la communauté légale (réduite aux acquêts) qui s'applique (articles 1400 et suivants du Code civil si ça n'a pas bougé avec la dernière réforme).

A mon avis il n'y a pas d'indivision, mais le bien va plutôt tomber dans la communauté des époux, avec une récompense à calculer pour ce qu'ils ont chacun apporté de leurs fonds propres au moment de la liquidation de ladite communauté.

Pour la succession, la quotité disponible est définie à l'article 913 du Code civil.

Il faut savoir aussi qu'en présence d'enfants non communs, l'épouse n'aura plus qu'un quart de la succession, et plus la totalité en usufruit sauf donation entre époux antérieure.

Pour en revenir à la QD, c'est la part dont l'époux pouvait disposer librement de son vivant, soit 1/4 des biens en présence de trois enfants. Si elle est excédée, les héritiers auront un

peu plus à payer lors de la liquidation de la succession.

J'espère vous avoir un peu éclairé.

Par **snm**, le **27/10/2016** à **19:10**

Pour la pacs c'est le régime de communauté légale qui s'applique ? J'avais lu que c'était depuis 2007 le régime de séparation des biens qui s'appliquait.. donc je comprends pas quel régime je dois appliquer..

Par **Visiteur**, le **27/10/2016** à **19:29**

Oh pardon je suis partie sur le mariage sans faire attention que c'était un PACS... :(
Donc oui c'est bien la séparation de biens alors...

Par **snm**, le **27/10/2016** à **19:46**

Et donc pour la maison qu'ils ont acheté ensemble, il est automatiquement placé sous le régime de l'indivision ? Je ne sais pas du tout quoi dire quand aux droit de propriété et aux éventuelles conséquences d'une acquisition 50/50 ?

Par **Visiteur**, le **27/10/2016** à **19:53**

À mon avis il y aura un droit à récompense quand même puisqu'ils ont avancé chacun des fonds propres...

Par **Olivier**, le **27/10/2016** à **20:14**

Bonsoir,

Alors pour répondre brièvement, évitez de parler de droit à récompense pour un pacs, le droit à récompense c'est dans un régime de communauté et donc dans un mariage... Idem pour les fonds propres, ça n'existe que dans le mariage là c'est des fonds personnels... La terminologie est importante !

Maintenant pour répondre rapidement aux questions... S'ils ont acheté ensemble, de toute façon le bien sera forcément en indivision. reste à savoir comment l'acquisition a été réalisée chez le notaire. Si rien n'a été précisé dans l'acte alors sur le plan du droit de propriété les partenaires sont propriétaires chacun pour moitié, ce qui veut dire qu'au moment de la

revente du bien on partagera le prix par moitié et on imputera à chacun le montant des dettes restant (donc le solde du prêt) pour moitié.

Après rien n'interdit au moment de la répartition du prix de revendiquer le montant des apports effectués, mais cela impliquera très certainement une procédure pour faire reconnaître les créances entre les partenaires et leurs modalités de calcul.

Le bon conseil à donner en l'espèce est donc au moment de l'acquisition de faire calculer précisément par le notaire le pourcentage d'acquisition de chacun des partenaires en fonction de son apport... c'est une règle de 3 toute bête, on regarde de combien on a besoin pour financer l'achat, on fait un tableau avec l'apport perso de chacun, on considère que pour le reste c'est un emprunt qui finance et donc qui sera remboursé par chacun pour moitié.... Et ensuite on fait une règle de 3

Pour la partie succession je laisse un peu les autres bosser et vous me donner des premières pistes, j'en ai déjà trop dit.

Ah et sinon j'ai édité le titre de votre message, parce que URGENT en majuscules = crier donc pas utile de hurler sur les gens, et en plus il n'y a d'urgence que s'il y a danger de mort ce qui ne semble pas être le cas.

Par **snm**, le **27/10/2016** à **20:14**

Je n'arrive pas à comprendre ce qu'est le droit de récompense ? Il s'applique dans le cas d'une rupture du pacs ?

J'avais une autre question aussi svp : ma prof a marqué qu'il fallait que je présente les régimes partenariaux et leurs avantages ? Est ce qu'elle parle seulement du pacs ?

Par **snm**, le **27/10/2016** à **20:38**

Merci pour votre réponse Olivier, elle m'a été d'une grande aide. Cependant, il y a encore un point que je n'arrive pas à comprendre. Quand il est dit " les droits de propriété " doit-on parler de l'usus, l'abusus et le fructus ? Le fait que la participation soit différente entre les deux partenaires ne change rien aux droits qu'ils peuvent avoir sur la maison, c'est bien ça ?

Par **joaquin**, le **28/10/2016** à **08:40**

Oui dans l'indivision, il n'y a pas de démembrement de propriété. Chacun est propriétaire du bien (usus, fructus, abusus), mais au prorata de sa quote part en ce qui concerne les décisions à prendre sur le bien , et pour le partage du bien lorsqu'il y aura partage. Les partenaires d'un PACS n'héritent pas l'un de l'autre. S'ils ont des enfants, ce seront les enfants de chacun qui hériteront de la part que possède leur propre parent.

Cordialement

JG

Par **Olivier**, le **28/10/2016** à **09:00**

pas mieux que Joaquin