



Dissolution pacs avec bien immobilier

Par **zangara**, le **18/06/2008** à **11:50**

Bonjour,

2ème tentative pour obtenir une réponse ;o)

J'ai acheté une maison avec mon compagnon en 2006, avec un prêt établi à nos deux noms.

Nous nous sommes pacsés en juillet 2007 (régime de l'indivision)

Je pense à me séparer de mon "pacsé" mais ne souhaite pas avoir à vendre la maison (il l'adore; c'est son projet).

Mon compagnon a les moyens de rembourser le prêt tout seul, je suis prête à renoncer à tous mes droits sur cette maison s'il le faut, mais souhaite avant toute chose pouvoir être libérée du prêt contracté, pour pouvoir éventuellement, d'ici quelques temps, acheter un appartement toute seule. Quelles sont les solutions qui s'offrent à nous?

je pense à :

- il rachète mes parts (mais je doute qu'il ait les moyens de le faire)
- il reste dans la maison, moyennant le versement d'une indemnité, mais l'indivision est alors maintenue, et je reste bloquée dans le prêt immobilier
- je cède mes parts à titre gratuit (est-ce seulement possible?) mais cela ne peut-il pas être considéré comme une donation par le fisc, qui taxera alors cette transmission?

merci de vos lumières

Par **Visiteur**, le **20/06/2008** à **16:19**

Votre recherche d'une sortie favorable est louable, car dans le cas contraire, lorsqu'un couple propriétaire non marié se sépare et qu'il y a désaccord, le bien peut être vendu. En cas de refus de l'un d'eux, il peut être passé outre moyennant une autorisation judiciaire, si ce refus

met l'intérêt commun en péril. Il est également possible de procéder au partage amiable ou judiciaire. Dans le premier cas, les biens sont répartis en parts égales, ce qui peut entraîner le versement de soultes pour compenser la différence de valeur. En cas de partage judiciaire, le tribunal désigne un notaire en qualité de liquidateur et un juge-commissaire pour surveiller les opérations de liquidation.

Sachez que les droits de donation sont calculés [s]après abattement de 76 988 €[s], selon un barème au taux de e 5 à 40 % (désormais comme pour les couples mariés).

Cordialement

Par **zangara**, le **21/06/2008 à 10:49**

merci de ce retour.

un partage à l'amiable doit tout de même se faire par notaire interposé, non?

comment se décide le montant des soultes? et quelle sera ma position vis à vis du prêt immobilier?

pouvez-vous m'expliquer plus en détails le système des droits de donation?

désolée de ce bombardement de questions, mais elles fusent toutes seules :o)

Par **Visiteur**, le **22/06/2008 à 19:35**

Bien entendu, un partage se fait avec un notaire

Une soulte représente la différence entre ce que vous devez et ce que l'on vous doit.

Pour le prêt, il faudra voir avec la banque, JE VOUS CONSEILLE DE COMMENCER PAR CELA, mais celle-ci avait peut-être tenu compte de vos revenus personnels pour l'accorder et elle ne sera pas forcément d'accord pour que le prêt soit mis au nom de Monsieur seul (capacité de remboursement) ?

Donations entre époux ou partenaires pacsés, fraction de part nette (actif - dette) taxable

Montant taxable après abattement de 76.988 € et taux

Moins de 7 699 EUR: 5%

Entre 7 699 EUR et 15 195 EUR: 10%

Entre 15 195 EUR et 30 390 EUR : 15%

Entre 30 390 EUR et 526 762 EUR: 20%

Entre 526 762 EUR et 861 053 EUR : 30%

Etc...etc...

Par **zangara**, le **22/06/2008 à 19:55**

merci beaucoup de vos retours