



Sortie d'indivision et "profit subsistant"

Par **AurelieXY**, le **01/08/2023** à **14:16**

Bonjour,

Dans le cadre d'une sortie d'indivision, mon ex-Pacsés a pris une avocate qui me dit vouloir « revaloriser » nos apports respectifs à la maison « sur la formule du profit subsistant ». Lors de l'achat, j'ai apporté 15 000 € et mon ex 60 000 €. Cette maison, achetée 224 000 € hors frais de notaire en 2014, est aujourd'hui estimée à 350 000 euros – sur la base des prix enregistrés par les notaires (2 agents immobiliers l'ont estimé à 365 000). Mon ex n'accepte de me racheter ma part que sur la base de 290 000 € (ce qui couvre à peine le montant des travaux réalisés à l'intérieur). Pourriez-vous m'expliquer ce qu'est ce « profit subsistant » et quel est son mode de calcul ?

Par ailleurs, nous avons acheté cette maison 50/50, seule quotité indiquée sur notre titre de propriété. Et nous avons, de fait, rembourser les crédits immobiliers à 50/50. Nos apports respectifs n'ont été mentionnés nulle part. Dès lors, en droit, suis-je tenue de lui « rembourser » (sur le montant de ma soultte) la totalité des 45 000 euros en plus qu'il a apporté au capital à l'achat ? Ou seulement la moitié ? Ou même rien du tout ?

Enfin, mon ex- a toujours refusé de contribuer à proportion de ses revenus aux charges du foyer. Alors que mes ressources diminuaient (réduction d'activité pour prendre en charge mes deux enfants), nous avons toujours versé les mêmes sommes mensuellement sur notre compte joint, sur lequel étaient prélevées toutes les charges du foyer, dont le remboursement du crédit. Ainsi, en 2022, il a gagné 54,5% de plus que moi (avis d'imposition faisant foi)... En clair, la vie conjugale m'a appauvri mais, puisque nous n'étions pas mariés, je ne peux prétendre à une prestation compensatoire. Néanmoins, n'existe-t-il pas une jurisprudence ou un texte stipulant que, même dans le cas d'un Pacs, les conjoints doivent contribuer à proportion de leurs facultés/ressources aux charges du foyer ? Si oui, le fait qu'il ne l'ai pas fait peut-il être utilisé (et comment) dans le cadre de cette négociation sur le prix de rachat de ma part ?

Dans la mesure où cette maison se vendrait 350 000 € à un tiers, je me demande si j'ai beaucoup de « risques » financiers à engager une procédure judiciaire/demander une licitation : en moyenne, par rapport aux prix du marché, les maisons vendues aux enchères se vendent avec quelle « décote » ? Comment faire ou à qui m'adresser pour le savoir ?

De nombreuses demandes et un message très long mais... ma situation financière post-séparation est telle que, pour l'instant, engager un avocat pour lancer cette procédure me demandera un effort considérable. Or, je suis séparée depuis 9 mois et mon ex – par la voie de son avocate – vient seulement de me faire cette proposition à 290 000 €. Dès lors, je ne sais quel crédit apporté à sa volonté affichée d'en « finir vite » et de « trouver une solution

amiable »... Je crains que, JAF ou pas, la situation ne s'éternise... Que me conseillez-vous ?

Merci d'avance pour toutes les réponses que vous pourrez m'apporter !Aurélie

Par **Visiteur**, le **01/08/2023** à **16:17**

BONJOUR

Si le partage se fait selon la règle du "profit subsistant"

Cela veut généralement dire que ce sera sur la différence entre la valeur des biens au moment du partage et leur valeur au moment de l'entrée en indivision. Ce profit sera alors à partager entre les indivisaires lors du partage.