



Séparation et crédit immobilier en cours

Par Aurore63

Bonjour à tous

je me sépare de mon compagnon avec qui j'ai un crédit immobilier en cours. Lui ne peut reprendre la maison seul et de mon côté cela risque d'être un peu compliqué. Il souhaite que nos enfants et moi-même restions dans la maison.

Est-il possible de rester en indivision sur la maison et que je lui rembourse tous les mois sa part de crédit sans qu'il ne soit lésé? C'est à dire, pourra t'il louer un appartement sans difficulté? Aura t'il des impôts liés à la propriété de ce bien (autre que la taxe foncière) en plus?

Cordialement,
Aurore

Par kang74

Bonjour

Si vous restez seule dans le bien avec vos enfants vous aurez une indemnité d'occupation (moitié de la valeur locative si il a 50% du bien- abattement de 10/20%) à lui devoir, en plus de payer votre part de crédit .

Donc si tout le monde est d'accord sur le principe, vous faites une convention d'indivision d'une durée de 5 ans par exemple chez un notaire en ayant pris soin d'amener une valeur locative cohérente pour le calcul de l'IO .

Par Aurore63

Merci Kang74 pour ces précisions.

Du coup, je pensais payer l'intégralité du crédit, je peux donc faire une IO du montant de sa part du crédit? Je précise qu'il sera d'accord car il veut que ce soit le plus simple pour tout le monde.

La convention d'indivision dont vous parlez est pour régulariser la situation?

Cordialement

Par kang74

La convention d'indivision c'est pour avoir un accord officiel en ce qui concerne le montant de l'IO et du paiement de vos parts de crédit/taxe foncière chacun .

On peut aussi parler de la prise en charge de certains travaux, entretien ou amélioration du bien .

Cela permet de ne pas devoir y revenir dessus pendant un certain temps, maximum 5 ans (parfois on s'entend bien,mais souvent un rien peut faire évoluer les choses ...)

Attention : cela ne se fait pas à la " one again',vous devez justifier de réelles valeurs locatives pour le même type de bien, histoire qu'on ne considère pas cela comme une donation déguisée (le fisc veille a bien récupérer ce qui est taxable ;-)

Il est possible que ce soit, grosso modo, dans le même ordre de montant que la moitié du crédit+ taxe foncière .

Mais il faut que cela soit carré avec de vrais documents prouvant la valeur locative actuelle de ce type de bien, au cas ou, on viendrait vous chercher des poux dans la tête :-)

La convention d'indivision a un cout : renseignez vous auprès du notaire .

Par Aurore63

Merci beaucoup pour ces infos Kang74.

Je voulais faire un rachat de soulte à la base mais d'après un ami banquier c'était plutôt "chaud" vu l'augmentation des

taux de crédit.

Cette solution pourrait nous convenir dans la mesure où chacun ne veut pas embêter l'autre et s'ouvrir au mieux pour les enfants. Et cela me permettrait d'avoir une solution temporaire jusqu'à ce que je puisse racheter sa part (éventuellement baisse des taux et moins de capital restant dû).

Nous avons fait estimer la maison la semaine dernière pour le calcul de la soulte, du coup, je pense que l'agent immobilier pourra nous donner une valeur locative.

J'ai une connaissance notaire, je vais la contacter rapidement.

Encore merci de m'avoir aiguillé.

Par kang74

Ne tardez pas trop pour votre projet de rachat de soulte, qui vous sera plus profitable à tout deux (vous pour les iO à fond perdu, lui pour être toujours solidaire du crédit).

De plus pas sûr que les taux baissent vraiment rapidement, sachant que les assurances ont plutôt bien augmenté (et plus vous vieillissez plus c'est cher ... et c'est inclus pour calculer le taux d'endettement)

A voir si vous pouvez trouver un co emprunteur d'ici là ;-)