



Séparation : rachat de la maison avec grosse plus value

Par klaxoon

Bonjour à tous,

Je suis sur le point de me séparer avec ma concubine (PACS), nous avons acheté un terrain en 2018 sur lequel nous avons bâti une maison.

Ce terrain a été acheté avec 60% des parts pour moi et 40% pour ma concubine.

- Le terrain a été acheté 236 000? (hors frais de notaire)
 - Nous avons 171 000? d'apport (dont 50k? de donation de son vivant de la part de ma mère)
 - nous avons fait construire pour 364 000?
- Total donc de l'opération 600k?

Nous avons pris un crédit de 432 000? et à ce jour il reste 371000? à rembourser.

Je souhaite racheter ma maison, cependant, l'immobilier a beaucoup augmenté dans notre coin, et la maison est aujourd'hui estimée à 830 000?

Quel montant dois-je à ma concubine pour racheter la maison ?

-> Dois-je me baser sur le 60% / 40% pour estimer ce qu'il reste à payer ?

-> Si la valeur est de 830 000? actuellement, ça me donne donc 498k? pour moi et 332? pour ma concubine. De son côté, sur la base des 40% il lui reste donc 183k? de crédit.

-> Puis-je récupérer sur son montant la donation de 50k? de ma mère ?

-> Combien va prendre le notaire pour cette transaction ?

Vous en remerciant par avance.

Par isernon

bonjour,

il appartient à votre concubine de vous indiquer à quel montant, elle est disposée à vous vendre ses droits indivis.

elle est libre de fixer le prix qu'elle veut comme dans toutes transactions immobilières.

comme il y aura des droits de mutations à payer au trésor public, qui prend en compte la valeur vénale du bien, le vendeur a intérêt à ne pas trop s'éloigner de ce prix.

il vous faudra contacter votre organisme de crédit, car votre contrat de prêt qu'en cas de vente, vous devez rembourser le crédit.

il faut également que l'organisme de crédit accepte que votre ex-concubine soit désolidarisée du prêt, ce qu'il n'est pas obligé d'accepter.

salutations

Par Rambotte

Bonjour,
il serait bon de vérifier que les proportions à l'acte soient cohérentes avec le financement.
Quand vous avez acheté le terrain, vous aviez déjà les données du financement de la construction, pour choisir les proportions ?

La valeur de la maison est partagée au prorata des droits dans le bien.
Le capital restant dû est partagé au prorata des engagements dans le prêt (prorata qui a dû servir pour calculer les quotités de propriété).

Pour vos chiffres :

- quel fut votre apport (peu importe l'origine) ?
 - quel fut son apport (peu importe l'origine) ?
 - nous comprenons que la somme des deux, c'est 171000
 - nous comprenons que vous avez emprunté 432000. 50/50 ou dans d'autres proportions ? (on peut décider d'une répartition dépendante des facultés de remboursement effectives, sachant que pour la banque, ce n'est que de la solidarité, elle ne se préoccupe pas de votre répartition interne de la dette et des échéances)
- => la somme 171000 + 432000, ça fait 603000, coût de l'opération.

Sans ça, l'histoire de récupérer la donation de votre mère n'a pas de sens. Votre donation a été investie par votre apport dans votre part de propriété du bien, elle est donc déjà incluse (et réévaluée) dans la valeur actuelle de votre part du bien.

PS Ce n'était pas votre concubine (union libre), mais votre partenaire (PACS).

Par klaxoon

Bonjour,

Concernant l'apport de 171000, il y a 60k? à moi, le reste c'est une plus value sur la vente de notre précédente maison, donc c'est commun.

Sur la base de notre relation, et donc de notre première maison, elle n'a versé aucun apport. Elle n'avait pas d'argent de côté.

L'acte notarié pour l'achat du terrain c'est 60 / 40 (60 pour moi). Concernant le remboursement du crédit, nous n'avons qu'un compte commun, nous n'avons jamais défini de qui paye quoi et en quelle proportion.
Cependant, nous avons une forte disparité de salaire puisque je gagne 3,5 fois plus qu'elle. Le 60 / 40 a été défini à l'époque un peu au hasard.

Donc si je comprends bien, il faut que nous trouvions un accord entre-nous sur le montant qu'elle souhaite me céder sa part, ça n'a rien à voir avec les 60 / 40 de la valeur de la maison ?

Par Isadore

Bonjour,

Il n'y a rien de commun. Vous n'étiez pas mariés, les patrimoines sont distincts.

Si vous étiez propriétaires à égalité du précédent bien, vous avez apporté 85 500 euros + 60 000 euros, et votre partenaire 85 500 euros.

Votre partenaire est propriétaire de 40 % du bien, et vous de 60 %. Vous êtes normalement tenus de rembourser la dette dans les mêmes proportions.

Cependant si le paiement des charges de l'indivision (remboursement du crédit, taxe foncière, travaux d'entretien...) n'a pas respecté cette proportion, l'un de vous peut avoir une dette envers l'autre. Cela concerne le bien actuel autant que le bien antérieur.

A l'amiable, c'est à vous de voir comment procéder à ces comptes.

Quel était votre régime de PACS ?