



## Rachat de part en indivision

-----  
Par wimann

Bonjour à tous

Nous sommes divorcés et l'appartement est en indivision.

J'ai demandé à la banque le transfert du crédit à mon nom mais cette dernière me propose un nouveau crédit avec les taux actuels ce que je ne peux assumer financièrement.

Je voudrais savoir comment faire ?

J'ai la soulte demandé par mon ex 80ke

solution 1

verser la soulte et garder le crédit aux 2 noms et c'est à moi de continuer à le régler chaque mois ainsi mettre sa part de l'appartement au nom de notre fille (elle est mineure) est-ce possible via notaire ?

ou solution 2

verser la soulte, basculer le crédit sur mon compte personnel et mettre l'appartement à mon nom idem est-ce possible via notaire ?

je voudrais savoir quelle est la faisabilité de ces 2 solutions auprès d'un notaire

Merci de votre retour

-----  
Par Isadore

Bonjour,

verser la soulte et garder le crédit aux 2 noms et c'est à moi de continuer à le régler chaque mois ainsi mettre sa part de l'appartement au nom de notre fille (elle est mineure) est-ce possible via notaire ?

"Mettre au nom" d'une personne un bien immobilier n'a pas de sens. Votre ancien époux peut donner sa part du bien à votre fille si la banque donne son accord. Il restera solidaire du crédit. Cependant la banque risque de ne pas être d'accord sauf elle obtient une autre garantie, car en cas d'impayé elle ne pourra pas saisir la part de votre fille.

Elle ne pourra que faire saisir votre part puis faire vendre le bien pour récupérer la moitié du prix de vente (l'autre moitié allant à votre fille).

Il n'est pas non plus certain que le tuteur ad hoc nommé par le juge des tutelles valide cette donation.

verser la soulte, basculer le crédit sur mon compte personnel et mettre l'appartement à mon nom idem est-ce possible via notaire ?

Il faudra aussi que la banque donne son accord, mais en soi il est possible de racheter la part de votre ancien époux qui restera solidaire du crédit. Vous pouvez rembourser le crédit à partir de votre compte personnel, la banque devrait être indifférente à cette décision tant qu'elle a son argent.

Bref, tout changement de propriétaire demandera l'aval de la banque.

-----  
Par wimann

Merci de votre retour

quand je dis mettre mon nom c'est sur l'acte de propriété de facons a ce que mon ex ne le revendique plus tard pour je ne sais quelle raison

-----  
Par Isadore

Oui, en France il n'existe pas de document s'appelant "titre de propriété". Le titre de propriété, c'est le document qui prouver la propriété du bien, le plus souvent un acte notarié suite à une vente, une donation ou une succession, parfois un jugement.

"Mettre au nom" de quelqu'un un bien immobilier, en droit français, c'est faire établir un acte entérinant le changement de propriétaire du bien. Il y a des pays où il existe des registres fonciers permettant la "mise au nom" (un peu comme l'ICAD pour les animaux domestiques ou le certificat d'immatriculation des voitures).

N'est-il pas possible de solder le prêt et de convenir avec votre ancien époux d'un versement de la soulte en plusieurs fois ?

Si votre fille devient propriétaire, son père et vous aurez l'usufruit légal de sa part jusqu'à ses 16 ans. Par la suite, elle pourra vous demander une indemnité d'occupation, bloquer la vente du bien ou aussi la faire forcer en justice pour récupérer sa part du prix. Et comme je dis souvent, les enfants ça grandit, ça se marie, ça veut acheter un bien à soi, ça a des enfants... Potentiellement elle fera entrer dans le bien dans une communauté après son mariage, ce qui voudra dire que votre futur gendre aura son mot à dire dans la gestion de bien...

Bref, ne voyez pas une donation à votre fille comme un moyen commode d'empêcher l'autre parent de revendiquer sa part. Jusqu'à la majorité, il partage avec vous l'autorité parentale qui lui permet de gérer les biens de sa fille. Et par ailleurs s'il est question de financer des études ou verser une pension, il faudra prendre en compte le patrimoine immobilier de votre fille (qui peut soit être vendu, soit donner lieu au versement d'un loyer ou d'une indemnité d'occupation).

-----  
Par wimann

Bonjour et merci pour les retours

solder le pret il reste 230ke n'est pas possible et à ce jour j'ai la soulte et Mon ex conjoint demande un versement en 1 fois.

je vais donc laisser tomber l'idée de ma fille avec les informations que vous m'avez apporté.