



Rachat de part de maison de mon nouveau conjoint

Par jblanche

Bonjour

J'ai emménagé depuis plus d'un an dans la maison de mon nouveau conjoint. Nous ne sommes pas mariés mais nous allons prochainement nous pacser. Mon conjoint a un prêt sur cette maison pour encore 15 ans, il a déjà remboursé plus de 50% du prêt. Je souhaiterais racheter 50% de la maison de façon à ce qu'elle nous appartienne chacun moitié moitié. Mes questions sont

- dans ce cas, devons nous rembourser le prêt et éventuellement en faire un nouveau ou est-il juste possible que je lui rembourse 50% du prix de la maison et qu'il continue de son côté avec le même prêt ? (je n'ai pour ma part pas besoin de faire de prêt, j'ai déjà l'argent)
- les frais de notaire sont-ils dans ce cas caculculés sur l'ensemble du prix de la maison ou sur les 50%?
- nous souhaiterions que chacun de nous puisse continuer à vivre dans la maison si l'autre décède, sans que ni ses héritiers ni les miens puissent obliger le vivant à partir. Quel acte notarial faire dans ce cas?

En vous remerciant pour vos lumières.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Tant que le crédit est en cours, il faut l'accord de l'organisme prêteur (la banque) pour toute mutation.

Ensuite votre acquisition de la moitié de cette maison nécessite un acte notarié et sa publication. Les frais "de notaire" (essentiellement les taxes) sont calculées sur la totalité de la valeur du bien.

Le notaire sera aussi utile pour vous aider à rédiger le testament qui permettra de léguer la part du défunt au survivant.

En cas de succession, les enfants doivent recevoir leur part réservataire. Si cette part peut être déterminée sans leur donner aucun droit sur la maison, le survivant en restera seul propriétaire. Sinon les enfants deviendront indivisaires et peuvent à tout moment exiger le partage et donc la vente.

Par Rambotte

Bonjour.

Donc ce n'est pas votre conjoint, c'est actuellement votre concubin, et ce sera bientôt votre partenaire. Si vous décidez de vous marier, il deviendra votre conjoint.

Pour racheter une moitié indivise de maison, il faut donc lui payer la moitié de la valeur actuelle de la maison.

Il serait judicieux qu'avec le prix reçu, votre concubin fasse un remboursement anticipé total du prêt (ce qui devrait être possible, puisque la moitié du capital est déjà remboursé). En effet, il est probable que son prêt actuel soit immédiatement exigible, suite à sa perte d'une partie de la propriété.

On pourrait imaginer qu'il n'en parle pas à la banque et qu'il continue de rembourser par mensualités, mais il serait prudent qu'il conserve le prix de vente par devers lui, car si la banque découvre la vente partielle, elle pourrait exiger le remboursement immédiat et total, selon les clauses contractuelles.

Les frais de la vente doivent être calculés sur la chose vendue, à savoir une moitié indivise de maison.

Le partenaire de pacs, tout comme le concubin, n'est pas héritier, au contraire du conjoint qui est héritier (d'où l'importance du vocabulaire concubin/partenaire/conjoint en matière patrimoniale). Il faut donc un testament pour que le partenaire recueille quelque chose dans la succession. Le legs de l'usufruit permet au partenaire survivant de jouir du bien jusqu'à son décès. Le partenaire, comme le conjoint, est exonéré de droits de succession, au contraire du concubin lourdement taxé.

Par Isadore

Bonjour,

On pourrait imaginer qu'il n'en parle pas à la banque et qu'il continue de rembourser par mensualités, mais il serait prudent qu'il conserve le prix de vente par devers lui, car si la banque découvre la vente partielle, elle pourrait exiger le remboursement immédiat et total, selon les clauses contractuelles.

Si la banque a pris une hypothèque sur le bien, la vente ne pourra matériellement se faire sans son accord.

Par Rambotte

Effectivement, mais j'ai l'impression que les cautionnements sont plus habituels actuellement. Je ne crois pas que ces derniers soient inscrits au fichier immobilier.

Par janus2

Bonjour yapasdequoi,

Les frais "de notaire" (essentiellement les taxes) sont calculées sur la totalité de la valeur du bien.

Etes-vous sure de cela ?

Pour moi, ils sont calculés sur la valeur de la part achetée.

Par Rambotte

Il se peut que cela dépende de la nature de chaque frais et de chaque droit/taxe.

Par jblanche

Merci pour vos réponses et sur les précisions de vocabulaire! Il est super ce forum!

Donc si j'ai bien compris, pour que l'autre puisse rester dans la maison au décès du 1er, il nous faut faire un leg d'usufruit. Ceci dit si mon (futur) partenaire décédait, ses enfants auraient le droit de demander la vente même s'il y a eu leg d'usufruit dans le cas où ils n'arriveraient pas à payer les frais de succession, c'est bien cela? C'est ce que je comprends de la phrase de yapasdequoi "En cas de succession, les enfants doivent recevoir leur part réservataire. Si cette part peut être déterminée sans leur donner aucun droit sur la maison, le survivant en restera seul propriétaire. Sinon les enfants deviendront indivisaires et peuvent à tout moment exiger le partage et donc la vente."

Par yapasdequoi

Non ce n'est pas mon propos.

Je précise :

Les enfants du défunt doivent recevoir leur part réservataire, c'est la loi.

(La part de la succession réservée aux enfants est la suivante : La moitié pour 1 enfant. Les 2/3 pour 2 enfants. Les 3/4 pour 3 enfants et plus.)

Donc si par exemple le défunt laisse 500 000 euros et la moitié de la maison qui vaut 200 000 euros, il peut parfaitement léguer sa moitié de maison à son partenaire survivant sans léser ses enfants = sans entamer leur réserve héréditaire.

Mais si la succession attribue aux enfants une part de la maison (ici ce sera en nu-propriété puisque le survivant hérite de l'usufruit), ils pourront vendre leur part ou exiger un partage judiciaire.

Les frais de succession en ligne directe sont calculés après abattement de 100 000 euro par enfant. La plupart des successions en France (80% de mémoire) ne sont pas taxées contrairement aux idées reçues.

Par Rambotte

Avec un testament léguant l'usufruit (de la succession, ou de la seule maison), le survivant reste propriétaire de sa moitié de maison, et les enfants du défunt en deviennent nu-propriétaire. Il y a donc une indivision sur la nue-propriété.

Ensuite, concernant le legs d'usufruit, la question est assez complexe, si le légataire n'est pas conjoint survivant (lequel a des droits spéciaux).

Les héritiers du défunt peuvent laisser le legs s'exécuter, sans rien calculer.

Ensuite, s'agissant d'une libéralité en usufruit seulement, il peut être fait application de l'article 917. Toutefois, cet article n'étant pas d'ordre public, le testament peut en écarter l'application.

Selon le 917, si la valeur de l'usufruit dépasse [la valeur de] la quotité disponible, les héritiers peuvent faire abandon de la pleine propriété de la quotité disponible, faisant disparaître l'usufruit et créant ainsi une indivision sur la pleine propriété. Il peuvent aussi laisser la libéralité s'exécuter.

Si la valeur de l'usufruit est inférieure, reste la question de l'imputation de la libéralité, qui doit se faire en assiette, et non en valeur, imputation qui a pour effet la réduction de la libéralité. La réduction se faisant en valeur et non en nature, le partenaire survivant reste usufruitier, mais doit indemniser les héritiers. L'indemnité de réduction serait alors la valeur de l'usufruit de la réserve.