



Transformation d'un Bien propre en bien commun

Par dayto

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition de la moitié d'un immeuble (comprenant 3 appartements). Mon conjoint a fait l'acquisition de l'autre moitié de ce bien. Un régime de copropriété a été mis en place pour l'acquisition.

Nous souhaitons regrouper ces deux biens propres à l'un et à l'autre en bien commun afin de pouvoir regrouper son crédit et augmenter le budget travaux.

INFOS SUS : j'ai acquis le bien en comptant et lui purge un crédit de 25 ans (où je souhaite me rattacher).

Comment faire dans ce cas ?

Cette immeuble, après travaux, deviendra notre résidence principale. Nous ne sommes pas actuellement mariés ni pacsés.

Merci de votre aide

Par kang74

Bonjour

Du point de vue de la propriété tout est possible, même si je vois pas l'utilité que chacun vende sa moitié à l'autre pour se retrouver en indivision 50/50 au final de ce qu'il a à 100% actuellement (avec les frais donc de notaire de cette opération, et avec l'accord de la banque pour lui)

La banque ne vous empêchera de vous retrouver co emprunteur de son crédit, si vous voulez faire une donation à votre concubin, why not, m'enfin et le fisc et les héritiers y verront un souci : il vaut mieux l'aider à payer celui ci officieusement .

Vous pouvez tout deux prendre un crédit travaux à vos deux noms en sus du sien, cela me parait moins hasardeux ...

Pourriez vous nous expliquer la finalité de tout cela ?

Parce que vous avez chacun la moitié de cet immeuble, vous pouvez donc continuer à avoir la moitié de cet immeuble et transformer cet immeuble, tout en payant chacun ce que vous devez pour cette moitié à la banque .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre situation est étonnante.

Si vous êtes chacun propriétaire de la moitié de l'immeuble c'est une indivision, pas une copropriété (= division en lots).

Si vous voulez que cet immeuble devienne un bien commun, il faut d'abord constituer une communauté, donc vous marier ou vous pacser. C'est d'ailleurs conseillé pour minimiser les frais de succession. En attendant vous êtes en indivision.

Si l'immeuble comporte 3 logements distincts, seul l'un d'eux sera votre résidence principale, les 2 autres seront des biens locatifs ou encore résidences secondaires, ou alors vos travaux consistent à les réunir en une seule grande maison ?

Vous devriez consultez un notaire pour lui exposer exactement vos projets. Il vous conseillera gratuitement, par contre les actes notariés ne sont pas gratuits.

Par dayto

Il y a bien une copropriété. Je possède un étage et lui l'autre. Ce n'est donc pas une indivision.

Je pense à regrouper ce bien en bien commun car nous avons besoin d'un crédit travaux (100 000 ?). Cependant, lui a un crédit immobilier (achat + travaux) au taquet.

Et comme je n'ai pas de prêt immobilier, je ne peux pas bénéficier des possibilités de financement des travaux que ce crédit apporte.

C'est donc un crédit à la consommation qu'il faut faire sauf que l'emprunt de cette somme est impossible sur 7 ans pour moi.

Je voulais donc voir s'il était possible de regrouper le bien pour faire de même sur le crédit de mon conjoint et pouvoir augmenter sa capacité d'emprunt.

C'est une histoire assez complexe je le conçois

Par Isadore

Bonjour,

La notion de "bien commun" n'a de sens que dans le cadre d'un mariage.

Sinon en "regroupant" vos biens vous serez propriétaires indivis. Il faut voir un notaire : il est possible de vous marier et de faire entrer ces biens dans la communauté.

Une autre solution pourrait passer par une SCI à qui vous apporteriez vos biens respectifs.

Toute modification du prêt demandera l'accord de la banque. Si le bien de votre concubin sert de garantie au prêt, il faudra l'accord de la banque pour tout changement de propriétaire. Commencez donc par sonder la banque à ce sujet.

Par yapasdequoi

Il y a bien une copropriété. Je possède un étage et lui l'autre. Ce n'est donc pas une indivision.

"Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables."

Vous avez un règlement de copropriété ? un état descriptif de division ? un syndic ? une AG annuelle ?

Par Rambotte

C'est peut-être une division en lots de volumes, chaque étage étant un volume. Et sans partie communes mais avec des servitudes entre lots.

Par dayto

Il y a bien un régime de copropriété avec l'existence de commun ect réalisé par un géomètre.

On est que 2 dans la Copropriété donc gestion de celle ci bcp plus simple (et accessoirement concubin donc pas de problèmes de désaccord sur quoi que ce soit).

Je croyais que le mariage faisait entré dans la communauté seulement les biens acquis après la date du contrat de mariage et qu'ils ne concernaient donc pas les biens acquis avant.

Par Rambotte

Il a été dit "faire entrer" les biens dans la communauté, donc contrat de mariage en communauté conventionnelle, la convention étant que chacun apporte son bien propre dans la communauté.

Bien sûr, en communauté légale sans contrat, les propres restent propres.

Sans mariage, la solution serait un échange de droits indivis, de sorte que chacun soit indivisaire du tout. Puis supprimer la copropriété qui n'a plus lieu d'être.

Bien sûr, il reste l'affaire de la banque dans cette solution.

Par dayto

D'accord

Je vous remercie chacun/e d'entre vous pour votre aide.