Liquidation communauté

Par olive951

Bonjour à tous ,
Je suis séparé de ma compagne, nous n'étions ni mariés ni pacsés. Nous avions fait construire une maison ensemble , à 50-50.
Vu que mon ex-compagne a décidé de notre séparation, elle a décidé de ne rien réclamer sur la maison pour que je puisse la garder, et que notre fille ne soit pas obligée de subir en plus un déménagement.
J'aimerais régler cette affaire devant le notaire, mais avant de m'y rendre j'aimerais savoir un peu à quoi m'attendre au niveau des frais.
Je précise également que ma banque est prête à me suivre pour la désolidarisation du prêt de mon ex-compagne.
Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Selon le capital restant dû et la valeur de la maison, votre ex aurait droit à une certaine somme que le notaire peut calculer pour vous.
Si elle ne veut "rien réclamer", c'est une donation... Pour laquelle vous devrez payer 60% de taxes.
C'est quand même dommage ...

Voyez si elle peut faire la donation plutôt à sa fille (qui ne serait pas taxée en dessous de 100 000 euros et 20% au dessus)

Le notaire va vous aider à examiner les différentes solutions.

N'hésitez pas à saisir le JAF pour fixer les modalités de résidence et de pension éventuelle pour votre fille. Une convention parentale rédigée d'un commun accord peut être rapide à enregistrer.

Par Rambotte

Bonjour.
Sans ça, le titre de la discussion est mal choisi : il n'y a pas de communauté puisque vous n'étiez pas mariés en communauté. Il n'y a donc aucune liquidation de communauté à faire. Vous êtes en indivision, et il s'agit de voir comment votre ex-concubine peut en sortir.

Par olive951

Ah oui en effet, je ne connais pas bien les termes juridiques mais vous avez raison.
Vous avez bien compris , le but est de savoir comment ma compagne peut retirer son nom de cette maison et évidemment que ça nous coûte le moins cher possible. Sachant que nous sommes d'accord sur le fait qu'elle ne réclame rien de la maison

---
Par yapasdequoi

Le moins onéreux à mon avis serait une donation à sa fille de sa part.
Dire "je ne veux rien" équivaut à vous faire payer 60% de taxes.

Par olive951

Vous êtes bien sûr de ça ? Si c'est le cas en effet ça ne vaut pas le coup.

Par Rambotte

Vous voulez être seul propriétaire du bien ou cela ne vous dérange pas d'être en indivision avec votre fille ?

Je pense que le plus propre est de faire un partage avec soulte. Vous devenez unique propriétaire du bien, et seul emprunteur, à charge de payer une soulte à votre ex-concubine, qui pourra faire une donation manuelle d'argent à votre fille.

Il y a aura des droits de partage entre concubins (au titre des ventes, pas au titre des partages suite à divorce, plus avantageux) et des frais d'acte pour la mutation de propriété (qui existent aussi dans la donation d'une part du bien).

Par olive951

Ça ne me dérange pas spécialement d'être en indivision avec ma fille vu que mon but est de pouvoir lui laisser un jour en héritage. Par contre peut-être que ça pourrait d'autres problèmes plus tard, si par exemple je décide de vendre ma maison dans 10 ans pour aller habiter ailleurs.
Si le moins onéreux est de verser une soulte, on peut peut-être aussi faire une fausse soulte, c'est à dire que je dis au notaire que je lui verse une soulte mais en réalité je ne lui donne pas. Alors je m'explique tout de suite: mon but n'est pas de léser mon ex-compagne, vu que c'est elle qui ne réclame rien pour plusieurs raisons:- c'est elle qui a fait le choix de partir
- elle s'est souvient aussi que c'est grâce à moi que nous avons la maison vu que j'ai mis presque 50 000 euros de ma poche en apport , et aussi parce les 3 années précédants la construction, elle était au chômage sans indemnisation et donc que je subvenais seul aux besoins du foyer.

Par yapasdequoi

Si vous déclarez une soulte et ne la versez pas, elle pourra réclamer ce paiement ultérieurement.
De plus le notaire devra fermer les yeux... et c'est assez compromis car il engage sa responabilité professionnelle.
De plus le fisc risque de vous taxer d'office.

Par Rambotte

Il arrivent que les parties conviennent que le prix est payé "hors la vue" du notaire, en dehors de sa comptabilité. Sachant que dans tous les actes, il y a un paragraphe "affirmation de sincérité" où les parties affirment que le prix déclaré est complet.

Ainsi, le notaire est dégagé de toute responsabilité (et dans un acte notarié, n'ont la force authentique que les choses que le notaire a pu personnellement vérifier ; le notaire ne peut pas personnellement vérifier ce qui se passe hors sa vue : lapalissade).

Mais la déclaration du paiement hors la vue a force de contrat sous seing privé entre les parties, donc de reconnaissance de la réception du paiement.

Le fisc ne considère pas que la mention "paiement hors la vue" est une donation taxable d'office. Après il peut manifester de la curiosité, et découvrir un pot-aux-roses.

En général, effectivement, le paiement du prix hors la vue du notaire peut être l'outil pour la donation déguisée en l'acte utilisé, ici donation déguisée en partage avec soulte. Dans ce cas, c'est vous le donataire de la part du bien de votre ex, et si le fisc s'en mêle par curiosité, c'est vous qui êtes redevable des droits de donation à 60%.

Le conseil, faites un vrai partage avec soulte, et si elle ne veut pas du montant, qu'elle en fasse vraie donation à sa fille, qui dispose d'un abattement de 100000? avant d'être taxée.

On pourrait tenter ici de calculer la soulte due. S'il reste du capital à rembourser, elle pourrait ne pas être si élevée.

Par olive951

Merci pour ces précisions.
Non en effet la soulte ne doit pas être très élevée car au moment de son départ nous n'étions dans la maison que depuis 2 ans et demi. Et j'ai déjà fait estimer la maison, elle est estimée 135000 (alors qu'elle nous a coûté presque

155000 en la construisant). Il restait 105000 à rembourser au moment de son départ. Vu que j'ai fait un apport, y a t'il un moyen de faire en sorte que la soulte est égale à zéro?

Par Rambotte

Si le bien est 50/50 alors que vous avez fait un apport et pas elle, il peut en être tenu compte dans les calculs de partage, avec une créance entre indivisaires, née lors de l'acquisition, a priori au nominal entre concubins.

Ne cherchez pas artificiellement à ce que la soulte soit zéro. Cherchez sa juste valeur compte tenu de tous les éléments.

Par olive951

En fait je cherche juste à ce que ça me coûte le moins cher possible, pas parce que je suis radin, mais parce que sinon je ne pourrai pas garder la maison. En gros si cette opération me coûte plus de 10-12000 euros, je serai obligé de faire un nouveau crédit. Et les conditions d'aujourd'hui ne seront plus les mêmes que celles de l'époque où j'ai signé. En gros j'ai un crédit à 1,86% avec 27000 euros à taux zéro. Si je refais un crédit, non seulement je perds le bénéfice du taux zéro et ça ferait un crédit à plus de 4% aujourd'hui. Donc pas sûr d'obtenir un nouveau prêt , alors qu'en gardant l'ancien crédit la banque veut bien me suivre en désolidarisant mon ex-compagne

---
Par olive951

En fait je cherche juste à ce que ça me coûte le moins cher possible, pas parce que je suis radin, mais parce que sinon je ne pourrai pas garder la maison. En gros si cette opération me coûte plus de 10-12000 euros, je serai obligé de faire un nouveau crédit. Et les conditions d'aujourd'hui ne seront plus les mêmes que celles de l'époque où j'ai signé. En gros j'ai un crédit à 1,86% avec 27000 euros à taux zéro. Si je refais un crédit, non seulement je perds le bénéfice du taux zéro et ça ferait un crédit à plus de 4% aujourd'hui. Donc pas sûr d'obtenir un nouveau prêt , alors qu'en gardant l'ancien crédit la banque veut bien me suivre en désolidarisant mon ex-compagne

---
Par Visiteur

En fait je cherche juste à ce que ça me coûte le moins cher possible, pas parce que je suis radin, mais parce que sinon je ne pourrai pas garder la maison. En gros si cette opération me coûte plus de 10-12000 euros, je serai obligé de faire un nouveau crédit. Et les conditions d'aujourd'hui ne seront plus les mêmes que celles de l'époque où j'ai signé. En gros j'ai un crédit à 1,86% avec 27000 euros à taux zéro. Si je refais un crédit, non seulement je perds le bénéfice du taux zéro et ça ferait un crédit à plus de 4% aujourd'hui. Donc pas sûr d'obtenir un nouveau prêt , alors qu'en gardant l'ancien crédit la banque veut bien me suivre en désolidarisant mon ex-compagne

---
Par kang74

Bonjour

Plus vous attendez, plus cela vous coutera car si vous habitez seul le bien commun , vous devez des indemnités d'occupation .

Ce que vous voulez est une chose, ce que vous devez en est une autre .

Si vous ne pouvez pas acheter la part du bien, il vaut mieux le vendre .

Depuis Janvier vous devez bien savoir en faisant une évaluation du bien, en étant allé chez un notaire pour vous calculer les frais , en rajoutant les créances dues par l'un ou l'autre, si la banque accepte, oui ou non , l'opération en vous accordant un prêt, ou pas .
NB : On ne peut donner que ce qui est à soi .
Or, vous devez toujours un bon crédit sur ce bien, donc je ne vois pas bien comment la banque accepterai que vous (ou votre ex) donniez la moitié du bien (se privant de facto de la garantie qu'elle a par rapport au prêt)