



Rachat de part immobilière

Par Laurence14

Bonjour,

Séparée je souhaiterais racheter la part du crédit immobilier de mon ex. Comment cela se passe ?
On rachète la partie que l'ex a payé ou la maison est réévaluer ?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
"séparée" ? étiez-vous en union libre/mariés/pacsés?
et si mariés, quel régime matrimonial ? et le divorce est-il prononcé ?

Si le crédit n'est pas totalement remboursé, il vous faut commencer par obtenir l'accord de la banque pour toute modification de la propriété.
Selon vos capacités financières, vous pouvez solder le prêt, ou encore prendre en charge la totalité des mensualités.

Et selon la date d'achat de la maison, elle peut avoir pris o(ou perdu) de la valeur. Il vous faut une estimation récente ou actualisée pour éviter toute contestation.

Par Laurence14

Nous étions mariés pas divorcée.
J'ai garder la maison que je paie seule depuis la séparation.

Par yapasdequoi

Quel régime matrimonial ? Si le divorce n'est pas prononcé, il faut commencer par là.

Par Laurence14

On est obligé d'être divorcer pour racheter la part de l'autre ?

Par Rambotte

Vous êtes sous quel régime matrimonial ? (3ème fois que la question est posée)

En séparation de biens, on peut racheter la part indivise de l'autre en étant mariés, et même sans être séparés.

En communauté, il n'y a pas de parts indivises distinctes, c'est l'entité juridique "communauté" qui est propriétaire.

Toutefois, la séparation de corps prononcée judiciairement devrait emporter la séparation de biens.

Par Laurence14

Je ne connais pas forcément le régime du mariage d'où ma non réponse. On est marié à la mairie sans contrat.
On s'était renseigné au banquier qui nous avait dit que l'on était pas obligé de divorcer

Par kang74

Bonjour

Vous êtes mariés sans contrat = pendant le mariage tous les biens sont à la communauté, tout ce qui est payé l'est par la communauté, toutes les économies et dettes sont à la communauté .

Donc vous ne payez pas seule, la communauté paie parce que la communauté habite un bien de la communauté .

Pour acheter la part de votre ex, il faut divorcer, car pendant le mariage personne n'a de part, la communauté a un bien .

Par Rambotte

Vous êtes donc sous le régime de la communauté légale (celle prévue par la loi par défaut, en absence de contrat), appelée "communauté réduite aux acquêts".

Dans ce régime, tout bien acquis par l'un est commun au couple (les salaires sont communs). Donc si l'un rachète la part de l'autre, la part rachetée est commune? Et l'argent pour payer la part est commun?

Il faut donc se retrouver en séparation de biens pour que l'acquisition de la part de l'autre ait un sens. Il se peut alors de la séparation de corps prononcée judiciairement soit la solution avant le divorce.

Article 302

La séparation de corps entraîne toujours séparation de biens.

En ce qui concerne les biens, la date à laquelle la séparation de corps produit ses effets est déterminée conformément aux dispositions des articles 262 à 262-2.

Par kang74

Séparation de corps (qui est une procédure avec avocat comme le divorce) ou divorce, c'est à la liquidation de communauté qu'il y aura des parts .

Quand vous serez à 50/50 sur ce bien, il faudra le faire évaluer, et la part de votre ex sera composée d'un actif (moitié de la valeur du bien) et d'un passif (crédit)

Ce pourquoi ce sera la banque qui évaluera si vous pouvez supporter avec vos seuls revenus , le crédit + le paiement de la soulte (actif de sa part- passif) + les frais de notaire .

Par Rambotte

L'autre solution sans divorcer, c'est le passage au régime matrimonial de la séparation de biens, donc sans avocat, mais avec une liquidation de communauté (avec une création d'indivision).