Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Rachat de la moitié du prêt de mon conjoint

Par Brisingammen

Bonjour,
Je vais tenter d'etre claire .En couple à ce jour , mon conjoint a acheté sa maison il y a qq années peu cher et la rénove.Je souhaite etre également co-propriétaire de cette maison.Notre banquier en 1er nous a dit , oui pas de souci , il reste XX euros a rembourser , on coupe en 2 , vous aurez les taux de monsieur , facile , il me faut juste un document de notaire ou vous avez été rajoutée sur l'acte de propriété . Ok .La notaire ce jour me dit le contraire qu'elle ne peut me rajouter sur l'acte de propriété avant que j'ai fait le nécessaire à la banque.Je précise que nous allons nous pacser bientot chez cette notaire avec testament de pacs , et cette notaire nous dit que le testament de pacs , blindé , suffit à nous protéger s'il nous arrive qqchose et que si je rachète la moitié du prêt de monsieur au final il faut se baser , pas sur ce qui reste à rembourser du prêt , mais sur la valeur actuelle de la maison (sachant qu'avec la renovation sa valeur a doublé)

J'espère avoir été claire car là nous sommes dans le flou ^^

Merci par avance.

Par kang74

Bonjour

La banque vous a indiqué que si vous voulez payer avec Monsieur, il n'y a en effet aucun souci; ils seront ravis qu'il y ait deux têtes avec plus de revenus pour garantir le prêt .
Sauf que cela ne veut pas dire pour autant que vous aurez une part du bien (et je suppose que vous voulez surtout payer pour votre part) donc le notaire a raison .
Racheter un % du bien, cela ne veut pas que dire prendre en charge une partie du passif, puisque Monsieur a commencé à payer sans vous: il y a donc aussi un actif .
Et dans tout acte , il y a des frais de notaire .
Bien evidemment, on prendra la valeur actuelle du bien, le fisc veille à ce qu'il n'y ait pas de donation déguisée, et bien le montant des taxes espérée .
Par de là, il faut faire évaluer le bien.
Avec cette évaluation,et l'échéancier du prêt, il faudra faire le calcul selon le % que vous voulez , et ce que vous devez en actif à votre compagnon, en passif (pour la banque), et en frais de notaire .
Et c'est avec ce document que la banque finalisera votre statut de co emprunteur en vous solidarisant sur le prêt (plus facile que l'opération de se désolidariser)

Concrètement, oui, ce n'est pas si simple, cela coute (faire évaluer combien par le notaire) ce pourquoi le notaire vous propose plutôt un testament ... qui ne vous garantit rien en cas de rupture .

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous voulez avoir une part de propriété du bien de votre partenaire (pas conjoint car ce terme est réservé au mariage)

Dans ce cas il faut l'acheter : ce qui implique un acte notarié avec un paiement, et que le vendeur (votre partenaire) en soit d'accord, ainsi que la banque qui a garantit son prêt sur ce bien.

Vous pourrez effectuer ce paiement par un crédit, souscrit à votre nom et sans doute auprès de la même banque.

Ensuite votre partenaire pourra rembourser une partie de son crédit en utilisant la somme reçue chez le notaire.

D'autre part, acheter aujourd'hui se fait à la valeur d'aujourd'hui. MAis vous pouvez préférer acheter seulement 30% au lieu de la moitié ?