



Rachat de part par un tiers suite à une séparation

Par Nokomiis

Bonjour à tous,

En ce dimanche ensoleillé je me pose des questions suite à ma rupture avec ma compagne.

La situation:

Nous avons obtenu un prêt bancaire en 2019 pour l'achat d'un appartement. La vie faisant, nous sommes en pleine séparation.

Mon frère souhaiterait investir dans l'immobilier et souhaiterait que je garde l'appartement, il me propose donc de racheter les parts de ma compagne et de devenir co-proprétaire de ce bien. En soit, la solution nous paraît idéale, mais dans les faits cela est-il possible?

Le rachat de part se fait-il au niveau du montant /2 de la somme déjà remboursé du crédit?

Je suis bien consciente qu'un rachat de crédit sera inévitable, mais y a-t-il quelqu'un qui saurait m'aiguiller plus amplement dans les démarches qui seront à faire?

Merci à tous pour vos réponses!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Concernant les termes à utiliser : votre frère ne sera pas copropriétaire, il sera co-indivisaire. Comme l'est actuellement votre ex-compagne.

Il peut racheter sa part du bien sur la base de la moitié de la VALEUR actuelle du bien (faites plusieurs estimations : agences et notaires) Le montant du capital restant dû importe peu pour cette acquisition.

Pour que la banque qui vous a accordé le crédit accepte cette vente, il faut soit qu'elle accepte que votre frère se substitue comme co-emprunteur, soit que vous le repreniez à votre charge seul, soit que vous passiez par un nouveau crédit.

Il est évident que votre ex compagne exigera d'être désolidarisée du crédit, et là aussi il faut que la banque l'accepte.

Bref discutez rapidement du projet avec votre banque et des différentes options possibles.

Pensez aussi à un rachat de crédit par une autre banque.

Par janus2

Le rachat de part se fait-il au niveau du montant /2 de la somme déjà remboursé du crédit?

Bonjour,

Comme pour toute vente, le juste prix est celui qui satisfait vendeur et acheteur...

Par Nokomiis

Tout d'abord merci pour vos réponses, cela m'éclaire déjà beaucoup.

Donc si je comprend bien, tout se fera par rapport à la valeur actuelle du bien.

Nous avons déjà fait une 1^{ere} estimation via une agence immobilière, je ne savais pas que le notaire pouvait entrer en compte dans ce paramètre..

Ensuite, effectivement dans tous les cas il y aura un rachat de crédit.

Mais au final c'est comme si mon frère et moi repartions de 0 avec cet appartement puisque le rachat se ferait à hauteur

de la valeur actuelle du bien. Et comme les prix immobiliers sont en hausse, c'est comme si nous rachèterions l'appartement à son nouveau prix..

N'y a-t-il pas moyen de simplement continuer à payer le reste du crédit en indemnisant mon exx compagne?

Je précise qu'aucun malentendus n'est présent entres nous, nous ne souhaitons en aucun cas entuber l'autre mais simplement que chacun y trouve son intérêt sans être à 0 si je puis dire..

Par yapasdequoi

N'y a-t-il pas moyen de simplement continuer à payer le reste du crédit en indemnisant mon exx compagne?
Ce n'est pas celui qui paye le crédit qui est propriétaire, c'est celui qui a signé l'acte notarié.
En remboursant le crédit à la place de votre ex, elle resterait tout de même propriétaire de la moitié indivise !

Donc si votre frère veut être propriétaire de cette moitié, il faut en passer par un acte de vente entre votre frère (acquéreur) et votre ex compagne (vendeur).

Toutefois la banque s'y opposera car elle a garanti ce prêt sur le bien en question.

Vous n'avez pas d'autre option que de passer par la banque puis par le notaire pour acter cette vente.

Pour le prix, rien n'empêche de choisir une fourchette basse... toutefois pas trop sinon le fisc vous rattrapera !

Par Nokomiis

Alors ce que je pensais être assez simple dans ma tête se transforme en quelque chose d'extrêmement compliqué..

Donc grosso modo il sera impossible de racheter le crédit plus ou moins au montant actuel, et d'indemniser mon ex compagne a hauteur de ce qu'elle a déjà dépenser.

Tout se fera uniquement par rapport au montant du bien, mais même avec une fourchette basse, celui ci sera nettement plus élevé qu'au prix où nous l'avions acheté...

Merci pour tout en tout cas!

Par Henriri

Hello !

Nokomiis, vous ne pouvez pas dire "au final c'est comme si mon frère et moi repartions de 0... "prix immobiliers sont en hausse, c'est comme si nous rachèterions l'appartement à son nouveau prix..." car vous personnellement ne rachetez votre part d'appartement en indivision.

Mais sa valeur est bien sa valeur actuelle, non celle qu'il avait quand vous l'avez acheté. Si votre couple de se séparerait pas et que vous vouliez vendre, vous ne chercheriez pas à revendre cet appartement à sa valeur passée mais bien à sa valeur actuelle, plus forte du fait du marché immobilier haussier, n'est-ce pas ?

Donc effectivement votre frère qui veut se substituer à votre ex-compagne pour devenir votre co-indivisaire va le faire sur la base de la valeur actuelle de l'appartement.

Et comme l'a dit Yapasdequoi la gestion de l'emprunt est une autre histoire.

A+

Par yapasdequoi

C'est parce que vous raisonnez à partir du crédit, et parce que c'est un bien IMMOBILIER.

Car un bien immobilier appartient à celui (ceux) qui est désigné dans l'acte notarié publié au SPF.

Indemniser votre ex compagne ne changera rien concernant sa propriété immobilière : pour transférer la propriété, il faut un nouvel acte notarié.

Et pour pouvoir faire cet acte, il faut au préalable l'accord de la banque qui a pris une garantie sur le bien (= bloquer toute vente avant la fin du remboursement).

J'espère que c'est plus clair ?

En attendant vérifiez quand même si le prix du marché de la moitié est vraiment supérieur à la somme dépensée pour rembourser le crédit + les intérêts et l'assurance ???