



Vendre la moitié de l'appartement à son enfant

Par LukeSkywalker

Bonsoir,

Voilà je vous explique la situation.

Je suis marié et nous avons en commun avec ma femme 1 appartement, crédit terminé, dans lequel vit (gratuitement) notre fils. Avec ma femme, nous habitons un autre appartement.

Le bien en question ne dispose d'aucun montage particulier (SCI, indivision etc ...). Nous avons simplement acheté ce bien a 2 avec ma femme. Je dispose donc d'une part de 50%.

Pour des raisons que je n'étalerai pas ici car ce serait long à expliquer, j'aimerais vendre ma part (donc la moitié) à mon fils, afin de récupérer des liquidités. Au prix du marché, divisé par 2 donc, étant propriétaire de la moitié.

Ma question est la suivante : déjà est-ce possible légalement ?

Si oui, est-ce que l'accord de ma femme est obligatoire ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,
Oui, c'est possible.

L'accord de votre épouse est requis si ce bien est commun (dans le cadre d'un mariage communautaire). Si c'est un bien indivis (par exemple un bien acquis lors d'un mariage sous le régime de la séparation des biens).

Un bien commun appartient aux deux époux ensemble tant que dure la communauté, et pas pour moitié à chacun. Il appartient à la communauté. Vous ne vendrez pas "votre" moitié, mais la moitié d'un bien commun. Le prix de vente ne vous reviendrait pas à vous mais à la communauté.

Dans le cas d'une indivision, chaque propriétaire possède en propre sa part du bien.

Si c'est un bien indivis votre épouse a un droit de préemption sur en cas de vente de votre part.

Par LukeSkywalker

Bonjour,

Nous sommes mariés sous le régime de la communauté.

L'accord de Madame est donc indispensable.

Merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par LukeSkywalker

Bonjour,

Je reviens vers vous à ce sujet, ma femme est ferme et elle n'est pas d'accord pour que je vende ma part à mon fils.

Mon fils est tout à fait d'accord pour acheter ma part.

Quelles sont les solutions qui s'offrent à moi ?

J'ai pensé au divorce, mais là encore elle me dit qu'elle refusera le divorce (elle veut me mettre des bâtons dans les roues, comme elle le dit si bien)

Merci d'avance de bien vouloir m'aider.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Même si elle refuse le divorce, vous pouvez néanmoins l'obtenir.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35837]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35837[/url]

Ensuite vous serez en indivision et pourrez liquider la communauté.

Dans ce cadre la vente de vos droits indivis est possible, en priorité à l'autre indivisaire (votre ex), ou ensuite à votre fils.

Par Henriri

Hello !

Luke vous n'avez guère d'autre option que d'engager une procédure de divorce avant de pouvoir envisager de vous séparer aussi de cet appartement...

A+

Par Isadore

Bonjour,

Si le divorce n'est pas encore possible faute de motif vous pouvez commencer par demander la séparation de corps, qui entraîne une séparation de biens et donc la fin de la communauté.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36505/0?idFicheParent=F980#0]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36505/0?idFicheParent=F980#0[/url]

Vous n'avez pas de moitié à vous pour le moment. Si la communauté vend la moitié de son appartement, l'autre moitié restera un bien commun. Je ne sais pas ce que vous comptez faire des liquidités mais :

- si vous voulez les dépenser, on comprend votre épouse, au moment de la dissolution de la communauté au lieu d'avoir une moitié d'appartement votre épouse n'en aura plus qu'un quart
- si vous le mettez de côté ou le reinvestissez, ce prix de vente restera commun

Tant que ce bien reste commun, il n'y a pas de solution pour vendre "votre part" car vous n'avez pas de part.

Consultez un avocat, obligatoire pour la separation de corps comme le divorce.

Par LukeSkywalker

Merci pour vos réponses.

En fait avec les liquidités j'aimerais acheter un autre appartement, pour moi et mes enfants. Je n'ai pas l'intention des les dépenser autrement.

Par yapasdequoi

Tant que vous n'êtes pas divorcé, tout ce que vous achetez reste commun.
Vous vendrez votre part et achèterez un bien quand vous aurez formalisé la séparation.
D'ici là, il est préférable de louer un logement pour éviter tout litige au moment de la dissolution de communauté.
Consultez un avocat.

Par LukeSkywalker

Ok merci pour vos réponses, je vais en discuter avec ma femme.

Cordialement.

Par AGeorges

Bonsoir Luke,

Je dispose donc d'une part de 50%.

Eh bien non.

En position d'homme marié, sans contrat de séparation de biens, vous devez considérer que toutes les affaires financières de votre couple comprennent TROIS entités.

1. votre épouse, en tant que personne propre, pouvant disposer de fonds propres, obligatoirement acquis AVANT le mariage ou par héritage,
2. Vous-même, dans la même situation,
3. La communauté a qui appartient tout le reste, comprenant tout ce qui a été acquis après le mariage, les salaires encaissés, l'immobilier acheté, les rentes diverses, même de biens propres, etc.

Pour séparer en deux cette partie 3, il faut, disons pour simplifier, divorcer.

Ainsi, la communauté pourra être liquidée et chacun reprendra la part qui lui échoit.

Dans votre situation actuelle, la communauté possède 100% de l'appartement où vit votre fils, et vous, en propre, ...

RIEN !