Rachat maison conjoint

Par Mikaella

Bonjour,

J'ai acheté une maison en 2020 avec ma mère à l'aide d'un crédit. Actuellement nous souhaitons que mon conjoint soit propriétaire à la place de ma mère. Il nous reste 151000? sur le crédit. Le notaire nous dit que nous devons faire un rachat des 79000? correspondant à 50% de la valeur de la maison. Les frais de notaire s élèvent à 7600?. Je pensais faire un rachat de soulte et donc payer uniquement les 3 ans de crédit payé par ma mère mais apparemment nous devons obligatoirement repayer la moitié de la maison. Avez-vous était dans ce cas et est ce que les frais de notaire était si élevés.

Merci d'avance
Formule de politesse oubliée.
La modération

Par Rambotte

Bonjour.

Est-ce que votre conjoint rachète la part du crédit de votre mère ?
Car on peut acheter une part indivise du bien sans acheter la dette de l'indivisaire vendeur, qui continuera de payer ses échéances (et qui pourra faire un remboursement anticipé avec son prix de vente).
Dans ce cas, l'acquéreur de part indivise doit bien payer la valeur de la part indivise.

Et bien sûr, quelle que soit l'opération, elle doit être faite avec l'accord de la banque.

Par Mikaella

Bonjour il rachete la part de ma mère. Ce que l on souhaite simplement c est que ce soit mon conjoint et moi même qui reprenions le crédit à la place de moi et ma mère.

Par Rambotte

Le problème est que ce n'est pas un partage avec soulte.
Votre conjoint n'est pas un indivisaire procédant au rachat de la part de l'autre indivisaire, acte valant partage où on fait un décompte des actifs et des passifs des indivisaires, et où on en déduit un actif net à partager.

Du point de vue immobilier, votre conjoint achète au sens propre la part indivise de votre mère (vous avez d'ailleurs un droit de préemption).
Et du point de vue bancaire, votre conjoint achète la dette bancaire de votre mère (il se substitue à elle).

En revanche, en terme de la somme à payer effectivement à votre mère in fine, ce sera bien la valeur de sa part du bien moins la valeur de sa part de dette : dans la vente de part indivise, votre conjoint verse la moitié de la valeur du bien, et dans le rachat de prêt, il reprend sur cette somme versée la moitié du capital restant dû.

Par yapasdequoi

Pour cette mutation, il faut l'accord de l'organisme prêteur.
Lequel imposera éventuellement le rachat du crédit à des conditions moins avantageuses...