



## Rachat part maison

-----  
Par Pierrot126

Bonjour a tous . je suis propriétaire d'une maison depuis maintenant 8 ans . Je suis avec ma concubine depuis maintenant 7 ans . Elle aimerait me racheter la moitié de la maison pour qu'elle devienne la nôtre a part égales. J'ai également un projet de monter une société. Je me dis que ce serait bien de pouvoir profiter de l'argent de la moitié de la maison que ma femme me rachèterai (soit 80000 euros ) pour m'en servir a créer cette société. La question que je me pose est la suivante .

- est ce possible de bénéficier de cet argent que ma femme me verserait via un crédit qu'elle contacterait afin que j'ai les liquidités sur mon compte ? Est ce légal ? (Avec notaire bien-sûr et tout cela ) Ou est ce illégal elle ne peut QUE racheter ma part de mon crédit immobilier , ce qui baisserait évidemment ma charge vis a vis de la maison mais ne me permettrait pas d'avoir cet argent directement disponible pour créer mon projet . Merci a tous

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Pierrot,

légalement, des concubins n'ont pas d'obligations réciproques. Si vous vendez la moitié de votre maison à votre moitié, l'argent de la vente sera à vous seul, et vous aurez alors créé une indivision sur ce bien.

L'argent étant à vous, peut se poser la question de ce que vous a rapporté cette vente, si vous avez fait une plus-value taxable ou pas. Si c'est le cas, il vous faudra vous acquitter de cette taxe plus-value.

Dans tous les cas, ce qui vous restera de la vente sera à vous et vous serez libre de l'utiliser légalement comme bon vous semble, y compris en l'investissant comme capital social d'une société que vous allez créer. Vous pouvez aussi acheter des quantités de carambars avec, mais cela ne semble pas être votre choix.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

On comprend que vous avez un crédit en cours pour financer cette maison. Vous ne pouvez pas vendre même une partie sans l'accord de la banque, car elle a pris une garantie sur l'ensemble du bien.

Commencez par vérifier que la banque accepte cette mutation.

Sinon il faudra envisager un remboursement anticipé et un rachat du crédit par un autre montage faisant contribuer votre compagne.

Consultez votre notaire si vous avez l'accord de la banque.

On comprend que cette maison est votre résidence principale. Elle est dans ce cas totalement exonérée de taxe sur la plus-value en cas de vente.

-----  
Par Pierrot126

Merci pour vos réponses .Oui c'est ma résidence principale . Elle m'a coûté 160 000 euros . Ma femme me donnerait donc 80000 euros et nous ferions les papiers comme quoi je la met propriétaire a 50% de la maison . Le but était de conserver mon crédit immobilier tel quel et le payer entièrement. Et donc de pouvoir avoir 80000 euros pour pouvoir créer ce fameux projet , sans risque de devoir contracter un crédit justement . Du coup je ne sais pas si c'est légal . Et si ma banque a le droit de refuser . Étant donné que je la met propriétaire a 50 % de la maison mais de tte façon je paye le crédit a 100% tous les mois sachant que je ne met pas ma femme dessus .

-----  
Par yapasdequoi

La banque a le droit de refuser votre montage car en cas d'impayé, elle ne pourrait plus saisir la maison...

Consultez déjà votre banque pour savoir ce qui est envisageable.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Pierrot,  
je suis propriétaire d'une maison depuis maintenant 8 ans

avec vos compléments d'information, cette affirmation est erronée. Vous n'avez pas bien lu votre contrat bancaire. Dans le principe, on est "propriétaire" quand on a fini de payer le crédit. En attendant, la banque prêteuse peut vous virer, si vous ne payez pas, et récupérer la maison.

par ailleurs, si, par exemple, vous n'avez même pas encore payé la moitié de la maison (ou du crédit), il n'est pas possible que vous la vendiez, elle ne vous appartient pas.

Comme vous le soupçonnez, votre projet consisterait à détourner, de façon apparemment honnête, de l'argent consacré à une opération immobilière vers une opération "entreprise".

Cela n'est pas possible car ce type de prêt est dédié et ne peut pas servir à une autre opération que de l'immobilier.

Ce que vous pouvez essayer, c'est de proposer à votre banque de faire entrer votre concubine dans votre prêt. En général, comme vous doublez la garantie (deux têtes au lieu de une), la banque peut accepter. A partir de ce moment, si cela est accepté, vous ne payez plus que la moitié de votre prêt, ce qui dégage des liquidités régulières pour votre entreprise.

Par ailleurs, si votre compagne dispose de revenus suffisants, et que vos 8 ans de règlements ont déjà bien réduit le capital encore dû, elle peut prendre un prêt personnel pour compléter l'achat.

Dans ce cadre, vous monteriez les opérations suivantes de rachat de la moitié de la maison par :

- versement cash d'une somme (emprunt personnel ou économies),
- complément par la prise en charge d'une partie du prêt si accepté par la banque.

Opération de cession faite devant notaire, avec participation de la banque.

Avec besoin de faire des calculs précis car si ceci ne vous rapporte pas assez d'argent frais pour monter votre société, c'est inutile pour cet aspect. Principalement, tout dépend de la durée de VOTRE crédit. S'il est très long, en 8 ans, vous n'avez pas remboursé beaucoup de capital.