



Rachat partie maison post divorce

Par Paula

Bonjour

Mon ex mari et moi sommes divorcés depuis plusieurs années et toujours ci-proprétaires à 50% chacun d'une maison que j'occupe.

Mon ex mari ayant besoin d'argent, je souhaiterais lui racheter une partie de notre bien commun, mais pas sa part complète. Est-ce possible ?

Nous ne pouvons pas passer par une SCI car je dois débloquer un plan d'épargne entreprise pour financer cet achat.

Merci

Par AGeorges

Bonjour Paula,

je souhaiterais lui racheter une partie de notre bien commun, mais pas sa part complète. Est-ce possible ?

Dans le principe, oui.

Il faut cependant passer par un notaire et ce n'est pas gratuit, étant considéré comme une mutation immobilière.

Par ailleurs, si un prêt bancaire est toujours actif, la banque peut avoir son mot à dire.

Demandez un devis à un notaire en précisant ce que vous voulez modifier à la répartition (par exemple passer de 50/50 à 75/25), et la valeur actuelle du bien.

Par Isadore

Bonjour,

C'est possible même si ce n'est pas forcément le plus pratique ni le moins onéreux si à long terme vous voulez racheter toute la maison.

Si la maison est hypothéqué, il faudra l'accord de la banque mais ça devrait passer si vous êtes tous les deux co-emprunteurs, puisque la garantie ne sera pas modifiée.

Par pedram

Oui, il est tout à fait possible pour vous de racheter une partie de la part de votre ex-mari dans le bien commun. Cela reviendrait à une modification de la répartition des parts entre vous deux.

Voici quelques étapes que vous pourriez envisager :

Évaluation du bien : Avant tout, il est important de faire évaluer la valeur actuelle de la maison pour savoir combien vaut la part que vous souhaitez racheter. Il est généralement conseillé de faire appel à un expert immobilier ou à une agence pour obtenir une estimation la plus précise possible.

Détermination de la part à racheter : Une fois que vous avez la valeur totale du bien, vous pouvez déterminer combien vous coûterait la part de votre ex-mari que vous souhaitez acquérir.

Acte notarié : Tout transfert ou modification de propriété d'un bien immobilier doit se faire devant notaire. Vous devrez donc prendre rendez-vous avec un notaire pour formaliser la transaction. Le notaire rédigera un nouvel acte de vente pour le rachat de la part de votre ex-mari.

Financement : Comme vous l'avez mentionné, vous avez l'intention de débloquer un plan d'épargne entreprise pour financer cet achat. Assurez-vous de bien connaître les conditions de déblocage et les éventuelles conséquences

fiscales ou autres.

Taxes et frais : Pensez aux frais de notaire associés à cette transaction. De plus, selon la valeur du bien et la part que vous rachetez, des droits de mutation pourraient s'appliquer. Le notaire pourra vous informer sur ces frais.

Conséquences sur le prêt en cours (si applicable) : Si vous avez encore un prêt immobilier en cours sur ce bien, racheter une part de votre ex-mari pourrait avoir des conséquences sur la répartition du remboursement du prêt. Il serait bon de consulter votre banque à ce sujet.

Modification de la situation fiscale : Le fait de devenir propriétaire d'une plus grande part de la maison pourrait avoir des conséquences sur la taxe foncière, la taxe d'habitation et d'autres aspects fiscaux. Vous pourriez vouloir en discuter avec un expert fiscal.

Enfin, il est toujours recommandé, dans ce genre de situation, de consulter un notaire ou un avocat spécialisé en droit immobilier pour s'assurer que toutes les étapes sont correctement effectuées et que vous êtes bien informé des conséquences de chaque décision.

Par Rambotte

Bonjour.

Il serait peut-être plus sain de faire un rachat total de sa part indivise, pour sortir définitivement de l'indivision (et donc ne pas multiplier les actes et leurs frais), quitte à ce qu'il y a des délais de paiement à contractualiser pour une fraction de la soulte (échancier, date future), éventuellement en prévoyant explicitement la non-évolution de la soulte (voir l'article 828).

Par yapasdequoi

Bonjour,

La première étape est de poser la question à l'organisme prêteur. S'il bloque le rachat quel qu'il soit, il ne se passera rien à moins de racheter d'abord le crédit.

Par Rambotte

Paula nous contredira le cas échéant, mais comme il n'a pas été précisé qu'il y avait un encours de prêt, on pouvait supposer que non.

Et si d'aventure il y en avait un et que la banque accepte, il conviendrait que vous vous partagiez les échéances suivantes en conformité avec vos nouveaux droits de propriété, pour ne pas générer des créances entre indivisaires (un indivisaire assume partiellement une charge d'un autre).

Par Paula

Merci pour vos réponses. Il y a bien un prêt en cours, que je peux reprendre seule.

Quant à la suggestion de racheter la part complète de mon ex mari, ce serait effectivement l'idéal mais pas possible financièrement. L'idée est donc de lui racheter une partie et assumer le prêt.

Par Rambotte

mais pas possible financièrement

Vous n'avez pas lu complètement ma réponse, à moins que l'impossibilité soit sur le long terme ?

On peut faire un partage avec un délai de paiement de la soulte, et même convenir qu'il n'y aura pas réévaluation lors du paiement différé.

Par exemple, si le bien vaut 180000, et le capital restant dû vaut 80000.

Vous rachetez sa part du bien et sa part de dette*, donc la soulte qui lui est due est de $(180000-80000)/2 = 50000$.

Vous payez comptant 25000 lors de l'acte de partage, et vous convenez que les 25000 restants seront payés sans réévaluation dans 10 ans, en application du 828 (ou avec réévaluation conformément au même 828).

* puisque vous assumez le prêt.

Ce n'est pas une bonne pratique d'assumer une part de dette ne correspondant pas à la part de propriété.

Par Paula

Merci pour cette idée à laquelle je n'avais effectivement pas pensé (ou plutôt je ne savais pas que cela était possible).
Merci encore pour toutes vos suggestions.