



Séparation, rachat immo et montage sur la plus-value

Par mistermax

Bonjour à tous,

Un couple de proches à moi, actuellement pacsé, appelons-les Madame et Monsieur, va se séparer.

Madame et Monsieur ont trois enfants mineurs.

Madame et Monsieur ont acheté après leur pacs une maison à crédit, qu'ils continuent de rembourser. Madame aimerait garder la maison et monte un rachat avec crédit immo..

Madame n'a cependant pas la capacité financière de racheter tout le bien. Monsieur a accepté de diminuer la soulte de 150k? à 90k? pour lui permettre de racheter. Monsieur veut cependant que, dans le cas où la maison serait revendue et où les 60k? (sur lesquels il s'est assis) deviendraient tangibles, que cette somme profite aux enfants? ce sur quoi Madame est d'accord.

Reste à sceller ça proprement. Monsieur et Madame ont vu leur notaire qui propose trois options :

1. Monsieur renonce à ces 60k? et Madame fait une lettre sur l'honneur qu'elle les donnera aux enfants si elle revend la maison. > Mais Monsieur peu content, pas de valeur juridique.
2. Monsieur fait donation de ces 60k? aux enfants, et Madame devient copropriétaire de la maison avec les enfants (ou SCI ? pas exploré) > Mais ça heurte l'intérêt des enfants, qui grignotent les 100k? d'abattement sur l'héritage.
3. Monsieur et Madame actent le partage inégalitaire à date, et actent devant le notaire le restant dû de 60k?. (« reconnaissance de dette » ?) Mais le notaire impose de mettre une date de remboursement, par ex dans 30 ans. > Madame sait par avance qu'à cette date, elle ne pourra pas verser 60k? car le crédit immo va manger plus ou moins toutes ses marges de man?uvre financières d'ici là. Elle devra donc forcément vendre la maison dans 30 ans? alors que si elle s'y sent bien, Monsieur et Madame sont tout à fait OK pour qu'elle y reste jusqu'à la fin de sa vie et que les enfants en héritent.

Voyez-vous d'autres issues ?

Merci beaucoup !

Par ESP

Bonjour,

Pourquoi votre titre évoquant la plus-value ?

Il n'y aura pas d'impôt si résidence principale...

Donc, ces 60k? sont la différence entre 150 et 90...

la meilleure solution à mes yeux est la N°3 avec inclusion dans l'acte de la dette de madame.. (Avec indexation si l'évaluation positive du bien).

-Si monsieur disparaît, les enfants en seront bénéficiaires

-Si madame disparaît monsieur dispose d'une créance sur la succession.

On pourrait même envisager d'acter une inscription de privilège de copartageant en application de l'article 2374-3 du Code Civil.

Par mistermax

Bonjour ESP et merci pour votre réponse !

En effet, mésusage du mot "plus-value". Il se trouve que Monsieur a accepté de baisser le montant de la soulte pour faire comme si la maison n'avait pas pris en valeur depuis l'achat... d'où l'usage malencontreux de ce terme !

Mais dans la solution numéro 3, du fait de l'inscription d'une date de remboursement, Madame sait par avance qu'elle devra vendre le bien pour verser ladite soule à ladite date... là où Monsieur est d'accord pour qu'elle y vive jusqu'à la fin de ses jours si elle le souhaite, tant que ça revient in fine à leurs enfants !

> Ou est-il possible d'inclure dans l'acte la dette de Madame sans poser de date butoir de remboursement ?

Si j'ai bien compris, l'inscription de privilège de copartageant permet de garantir à Monsieur un accès privilégié à ces 60k? sur lesquels il s'assoit aujourd'hui.

> Est-ce possible d'inscrire ce privilège sans pour autant poser un "couperet" à Madame (savoir par avance qu'elle devra vendre dans X années / risquer que Monsieur décide d'utiliser son privilège à tout moment) ?

Par ESP

Bien sûr, IN FINE = vente ou décès

Par mistermax

D'accord, merci, c'est très clair. Je ne savais pas qu'on pouvait inscrire la dette ainsi dans l'acte. Je pensais qu'une date butoir était obligatoire.

Bonne continuation !