



Vente à terme de parts d'indivision

Par foxymulder

Bonjour,

La vente à terme de parts d'indivision est-elle possible ?

Je me sépare de ma compagne avec qui j'ai acheté un logement en indivision, pour lequel un crédit reste à rembourser. Elle souhaite le garder mais ne peut pas dans l'immédiat reprendre le prêt et racheter mes parts. Puis-je lui céder sous le régime de la vente à terme : ce qu'elle peut au jour de la vente, le reste en mensualités ?

Merci de vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

La vente à terme de parts d'indivision est-elle possible ?

Oui.

Puis-je lui céder sous le régime de la vente à terme : ce qu'elle peut au jour de la vente, le reste en mensualités ?

Légalement c'est possible, mais votre contrat de prêt impose probablement l'accord de la banque pour toute cession du bien pendant la durée du prêt.

Si je comprends bien, vous allez rester solidaire du prêt ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'êtes pas libre de vendre sans l'accord de l'organisme prêteur.

Etes vous certain de vouloir faire un prêt sans intérêts à votre ex, de supporter seul le risque d'impayé et de garder cette contrainte pendant encore de nombreuses années ?

Par foxymulder

Bonjour,

Merci pour ces premiers éléments. Mon idée est de laisser les choses en l'état le temps qu'elle puisse reprendre le prêt (d'ici 3 ans environ, en fonction des taux), et de lui vendre à terme mes parts, de manière à ce qu'elle puisse devenir au même moment seule emprunteuse et unique propriétaire du logement.

Dans ces conditions, je ne vois pas pourquoi la banque s'y opposerait. Ce que j'ignore, c'est si les mensualités qu'elle me versera seront prises en compte dans le calcul de sa capacité d'endettement.

Merci pour vos lumières

Par yapasdequoi

Tous les crédits en cours sont pris en compte dans la capacité d'endettement.

Commencez par consulter la banque.

Vous ne pouvez pas savoir à l'avance si elle s'opposera à votre scénario ou pas.

Par Isadore

je ne vois pas pourquoi la banque s'y opposerait
Si financièrement, c'est viable, la banque ne s'opposera pas à la vente à terme.

En revanche elle a un intérêt évident à garder deux emprunteurs solidaires de la dette au lieu d'un seul.

Il est évident que la banque tiendra compte du fait que Madame devra assumer seule les mensualités du prêt plus le paiement de votre soulte.

S'il y a deux emprunteurs solidaires, peu importe si la maison est en indivision ou la propriété d'un seul s'il faut saisir.
Donc elle n'a pas franchement de raisons de bloquer la vente.

C'est la convaincre de vous désolidariser du prêt qui va être plus complexe.