



Rachat d'un bien commun

Par Loucay

Bonjour,

Je suis en séparation depuis 1an,on a acheté en commun une maison pour mettre en location (actuellement occupée). Je souhaiterais ,dans un premier temps, habiter après le départ du locataire, bien entendu je paierai tous les frais (crédit commun, impôt copropriété etc). Puis racheter la pars de mon ex (2 crédit en cours que je souhaite boucler avant).

Mon ex est d'accord , devons nous passer obligatoirement devant un notaire..ou un courrier signer des 2 parties suffira pour le rachat de la maison .

Dans l'attente de vous lire.

Par Rambotte

Bonjour.

En matière immobilière, pour qu'une mutation de propriété soit opposable aux tiers (par exemple un futur acquéreur quand vous aurez envie de vendre), il faut qu'elle soit publiée au Service de la Publicité Foncière (SPF), qui enregistre les actes portant mutation de propriété.

Un acte sous seing privé portant mutation de propriété ne peut pas être enregistré au SPF. Vous pouvez conclure votre vente par un document signé entre vous deux, mais il ne sera valide que pour vous deux ; il sera inopposable aux tiers : vous ne pourrez vous prévaloir d'être unique propriétaire, et si la taxe foncière est envoyée à votre ex, elle ne pourra se prévaloir de ne plus être propriétaire.

Par Isadore

Bonjour,

Je ne sais pas quelle est votre situation matrimoniale (mariage, PACS...), cela peut jouer sur le rachat de la part de votre "ex".

Pour ce qui est d'habiter le bien une fois le locataire parti : aucun problème, je vous conseille de mettre l'accord par écrit et signé des deux parties.

En revanche pour toute transaction immobilière il faut passer par un notaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelques points d'attention pour votre projet :

- soit vous remboursez tout le crédit lors de la transaction, soit vous devez obtenir l'accord de la banque pour reprendre le crédit seule
- la mutation doit être actée chez un notaire et enregistrée au SPF
- Selon l'article 15 de la loi 89-462, "lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition."