



Achat en indivision

Par Eloetlolo

Bonjour

Mon père et mon oncle ont hérité d'une maison,

Avec mon conjoint nous souhaiterions racheter la part de mon oncle.

Mon père voudrait me donner 25% de sa part. le notaire nous dit que mon conjoint peut être co-emprunteur mais pas copropriétaires car c'est un bien propre.

Ma question est : si mon père ne me donne rien est ce que nous pouvons inclure mon conjoint dans le titre de propriété ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il manque une info importante : quel est votre régime matrimonial ?

Par Eloetlolo

Nous sommes juste pacsé.

Par yapasdequoi

C'est donc votre partenaire (pas conjoint) et vous êtes en séparation de biens.

Dans ce cas, pour qu'il soit propriétaire indivis (pas copropriétaire) il doit contribuer financièrement à l'acquisition, à hauteur de la quote-part qu'il achète.

Etant tous deux des tiers à l'indivision, il faut l'accord des indivisaires pour racheter une part à l'un d'entre eux. De même pour une donation.

Le notaire devrait pouvoir vous expliquer comment mener à bien votre projet.

Par janus2

Mon père voudrait me donner 25% de sa part. le notaire nous dit que mon conjoint peut être co-emprunteur mais pas copropriétaires car c'est un bien propre.

Bonjour,

Il manque certainement des informations, car cette affirmation du notaire est incompréhensible en l'état. Si votre partenaire achète une partie de la part de votre oncle, il sera bien propriétaire indivise de ce bien, je ne vois pas le rapport avec "un bien propre".

Par Isadore

Bonjour,

La notion de "bien propre" n'a aucun sens dans le contexte d'un pacs. Elle s'utilise dans le cadre d'un mariage par opposition à "bien commun". Dans le cadre d'un PACS les deux patrimoines sont forcément distincts, même s'il y a des biens détenus en indivision.

Sur le plan juridique, je ne comprends pas non plus ce que vous rapportez des propos du notaire. Rien n'interdit que

votre partenaire rachète avec vous la part de votre oncle et devienne à son tour indivisaire.

Par Rambotte

Bonjour.

Et la notion de "séparation de biens" n'a aussi de sens qu'en mariage, par opposition à la notion de "communauté".

En pacs, la seule notion, très mal nommée, est celle d'être soumis ou de ne pas être soumis au régime dit de l'indivision. Une dénomination plus pertinente serait celle de "l'indivision égalitaire forcée". Puisque deux partenaires non soumis à ce régime dit de l'indivision et qui achètent à deux seront bel et bien en indivision?

est ce que nous pouvons inclure mon conjoint dans le titre de propriété ?
Il n'existe aucun document "titre de propriété" dans lequel on déclare les propriétaires.

La propriété résulte des actes notariés portant mutation de propriété.

S'il existe un acte de vente dans lequel votre oncle est déclaré vendeur de sa moitié du bien, et dans lequel, vous et votre partenaires, êtes chacun désigné acquéreur d'un quart du bien, votre partenaire sera propriétaire d'un quart du bien.

Par Eloetlolo

Merci beaucoup nous non plus nous ne comprenons pas. Le 19 nous voyons le notaire pour qu'il nous explique.
Merci pour toutes vos réponses.

Par Eloetlolo

Justement le notaire nous dit que mon conjoint peut être co-emprunteur mais pas coaquereur.

Par yapasdequoi

Il doit vous expliquer pourquoi.

Par Rambotte

Je me demande si le notaire évoque une impossibilité absolue, ou une fausse impossibilité, celle du langage courant, qui fait dire, quand quelque chose est difficile à cause de contraintes, que ce n'est pas possible.

La contrainte étant la notification faite à votre père, par acte extra-judiciaire, de l'intention de vendre de votre oncle, pour que votre père puisse exercer son droit de préemption.

En plus, tant que le notaire ne voit pas votre oncle, il ne sait pas s'il a effectivement une intention de vendre. Car c'est bien votre oncle qui devra notifier son frère.

Donc le notaire ne peut pas vous dire "oui, c'est possible" sans avoir vu votre oncle. Etait-il de la partie dans le rendez-vous avec le notaire ?

Par yapasdequoi

La seule hypothèse que j'imagine c'est que l'oncle veut bien vendre, mais que "ça reste dans la famille" et que le notaire est au courant.