



Achat bien et revente

Par Manoum

Bonjour,

J'ai une question a vous soumettre concernant un achat immobilier.

J'espère que je serai compréhensible.

Mon père va acheter un bien avec ma belle-mère ; ils sont en concubinage . Ils souhaitent acheter 50/50

Le bien est au prix de 300 000 euros.

Mon père apporte l'apport de 150 000 euros, ma belle-mère prendra un crédit de 150 000 sur 15 ans.

Ma belle-mère souhaite qu'en cas de vente de l'appartement le crédit soit considérée comme une charge commune car selon sauf disposition , en cas de vente au même prix; elle repartirait sans rien et mon père reprendrait son apport. En gros imaginons une séparation dans 1 an; elle repartirait avec la moitié de l'apport de mon père. Je précise que mon père ne s'oppose pas a ce partage.

Est-ce possible d'établir ce genre de disposition chez le notaire? Merci d'avance pour votre retour.

Par Isadore

Bonjour,

Est-ce possible d'établir ce genre de disposition chez le notaire?

C'est envisageable, mais si votre père paye une partie de la dette de sa compagne le fisc va y voir une donation, qui sera taxée à 60 %. Autant dire que ce ne sera pas l'affaire du siècle.

Si votre père veut gratifier sa concubine, le mieux est qu'ils se marient ou se pacsent.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Même avis.

Si la compagne de votre père souhaite repartir avec plus que ce qu'elle a investi au départ, c'est considéré comme une donation de votre père qui n'a aucun lien de parenté ou marital avec elle et donc taxé à 60%.

L'acte notarié devrait reproduire exactement les parts de propriété en conformité avec l'investissement de chacun pour que chacun reprenne son apport en cas de séparation.

Il n'y a qu'au bout de 15 ans (fin de son crédit) que votre belle-mère pourrait récupérer la moitié du bien.

Par Manoum

Merci beaucoup pour votre retour.

Dans ce cas est-ce que chez le notaire, elle peut inclure une mention qui indique qu'en cas de séparation , elle reste dans l'appartement jusqu'à la fin du crédit (notamment pour garantir le bien-etre de leur enfant en commun). Il semblerait que son inquiétude vient de sa peur de se retrouver dans une situation de mal logement avec son enfant.

Merci d'avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

garantir le bien-etre de leur enfant en commun

S'il s'agit de préserver l'enfant commun en cas de séparation, les 2 parents ont les mêmes droits et devoirs.

C'est le JAF qui statue sur l'intérêt de l'enfant et définit les règles pour sa résidence, pension alimentaire et éventuellement l'attribution du logement.

Par Isadore

Bonjour,

En cas de séparation, sauf si elle commet des violences familiales elle ne pourra pas être mise à la porte contre son gré avec son enfant.

L'autre cas où elle pourrait être contrainte de quitter les lieux ce serait si votre père demandait et obtient la résidence principale de leur enfant commun. Dans l'intérêt de l'enfant le juge pourrait décider que c'est votre père qui occuperait le domicile familial.

Faire inscrire son droit à rester dans le bien en cas de séparation n'a donc pas grand intérêt sur le plan juridique. C'est un droit qui découle de son statut de propriétaire.

Ce qu'ils peuvent envisager, c'est une convention d'indivision lui octroyant l'usage du bien (gratuite ou contre une indemnité). Ainsi votre père ne pourra habiter le bien que tant qu'elle l'y autorise. Le Code civil prévoit explicitement qu'il est possible de conclure une convention octroyant l'usage du bien sans indemnité à un des indivisaires :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432422]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432422[/url]

Il est donc plus efficace de priver votre père de son droit de jouir du bien que de réaffirmer celui de sa concubine.

Mais encore une fois, si elle veut être protégée, elle gagnera à se marier ou se pacser.

Votre père doit aider à subvenir aux besoins de l'enfant commun, mais rien de plus. Avec un mariage ou un PACS il y a une solidarité pour les dettes ménagères et un devoir de subvenir aux besoins de l'autre en cas de besoin.

Par Manoum

Bonjour Isadore,
Merci pour cette réponse très claire et détaillée !
Très bonne journée à vous.