



Rachat de part d'une maison avec apport sur le terrain

Par BenjaminC

Bonjour,
Voici ma situation :
Je suis en pleine séparation avec ma concubine, nous sommes ni marié ni pacsé.
Nous avons fait construire notre maison il y a 5 ans
Elle a fait un apport personnel de 21000? sur le terrain qui en valait 60000?
La maison+ terrain nous a coûté 205000?
Aujourd'hui la maison est estimée à environ 340000?
Elle veut garder la maison et me racheter ma part + la soulte

Ma question :

Est ce que le fait que son apport personnel était sur le terrain va faire que ma soulte va être considérablement impacté ?

Je m'inquiète un peu car pour elle a pas du tout le salaire adéquat pour me racheter ma part (1900? par mois) mais elle est très confiante du fait qu'elle va récupérer la maison. On a Rdv la semaine prochaine chez le notaire et je préfère me préparer au fait qu'elle va essayer de m'avoir.

S'il vous plaît aidez moi

Par yapasdequoi

Bonjour,
Y a-t-il encore un crédit en cours ?
Le notaire n'actera rien si vous n'êtes pas tous les deux d'accord sur la transaction.
Si un litige persiste, seul un juge peut décider.

Par Rambotte

Bonjour.

Elle veut garder la maison et me racheter ma part + la soulte
Elle veut vous racheter votre part tout court. Pour ce faire, elle va vous payer une soulte (= une somme d'argent), qui est la valeur de vos droits.
Elle ne va donc pas vous racheter une soulte, mais vous la payer.

Reste à calculer la valeur de vos droits, qui peut n'être qu'une créance contre votre concubine.

Quelles furent les droits de propriété dans le terrain dans l'acte de vente du terrain où vous étiez acquéreur ?

Normalement, le propriétaire du terrain est propriétaire de la construction. Mais celui qui construit sur le bien d'autrui peut se voir indemnisé (sur le fondement de l'enrichissement injustifié), à moins que l'autre revendique une intention libérale de cet enrichissement.

Quelle fut votre convention quant à la répartition du financement de la construction ? Les remboursements ont-ils respecté cette convention ? (Sachant que pour la banque, vous êtes solidaires, la banque n'ayant pas à connaître vos accords entre vous sur les remboursements).

Par BenjaminC

Bonjour merci de vos réponses. Il y a encore un crédit en cours nous avons seulement remboursé 5 ans sur les 25 ans.

Elle son apport est sur le terrain. Elle à a peu près 30% du terrain donc 30% de la maison est déjà à elle?
On finance le crédit à 50/50 mais elle a fait un apport de 21000 sur le terrain.
Je ne connais pas les droits de propriété dans le terrain.
Merci de vos réponses ça me rassure déjà un peu

Par Rambotte

Qui est emprunteur ?

Si le terrain valait 60000?, et qu'elle a apporté 21000?, comment ont été financés les autres 39000? ? Par une partie de l'emprunt ? Un emprunt spécifique, puis un autre emprunt pour la construction ?

Si vous êtes convenus que vous étiez seul à prendre en charge l'emprunt, alors son financement du terrain est de 21000, et votre financement du terrain est de 39000. Donc des proportions théoriques de 35% pour elle et 65% pour vous.

Si vous considérez que l'emprunt est 50/50, alors elle a financé $21000 + 39000/2 = 40500$, et vous avez financé $39000/2 = 19500$. Les proportions théoriques, conformes au financement du terrain, seraient 67,5% pour elle et 32,5% pour vous.

On ne comprend donc pas trop pourquoi elle serait désignée titulaire de 30% et vous 70% ?

Par yapasdequoi

Puisqu'un crédit est en cours, aucune transaction/rachat/donation ne sera possible sans l'accord préalable de la banque.

Par BenjaminC

Nous sommes tous les deux emprunteurs. On a fait un crédit global maison + terrain donc oui c'est 50/50 et elle a 67,5 % du terrain. Est ce que ça aura un impact sur la soulte?

Par BenjaminC

Nous sommes tous les deux emprunteurs. On a fait un crédit global maison + terrain donc oui c'est 50/50 et elle a 67,5 % du terrain. Est ce que ça aura un impact sur la soulte?

Par isernon

bonjour,

c'est le vendeur de ses droits indivis qui fixe le prix de vente de ses droits, l'acquéreur achète ou pas.

avant d'accepter la désolidarisation du crédit, l'organisme de crédit va s'assurer que celui qui reprend le crédit a la capacité financière de le faire, ce qui ne semble pas être le cas.

salutations