



Rachat part conjoint indivision suite séparation

Par 3amAbduward

Bonjour à tous,

Avec mon ex-concubine (ni mariés, ni pacsés) nous avons acheté un bien immobilier, dont nous sommes propriétaires à parts égales et où nous habitons ensemble.

Désormais séparés, elle souhaite finalement conserver le bien et me racheter ma part de l'indivision, afin de devenir unique propriétaire. Je n'ai plus aucun meuble ou affaire qui m'appartient dans l'appartement.

Elle a acheté sa part cash, tandis que moi j'ai un crédit immobilier, que je continue à rembourser tous les mois. Elle est solidaire du prêt, co-emprunteuse, mais c'est moi qui règle la mensualité.

J'imagine que la première étape est de faire estimer le bien par plusieurs agences immobilières.

Mais ensuite, comment estimer le montant de rachat ? Le crédit lui sera transféré uniquement à son nom, et elle assumera le remboursement ? Sachant que nous sommes dans la même banque.

Ou bien, il faut qu'elle fasse un crédit de son côté pour me racheter ma part, qu'ensuite avec ce montant je rembourse mon crédit ?

Par exemple, avec les chiffres suivants :

Estimation du bien : 340 000 ?

Montant qui reste à rembourser en emprunt immobilier : 153 000 ? (mais je rappelle que ce crédit à été souscrit uniquement par moi pour acheter ma part)

Enfin, qui assume les frais de notaire et autres frais inhérents à la vente ? J'ai lu qu'ils étaient à la charge de la personne qui rachète la soulte ?

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il vous faut d'abord l'accord de la banque pour transférer le crédit au nom seul de votre ex.

Ensuite l'estimation par agence(s) et aussi par le notaire (qui a d'autres sources d'estimation).

Si l'achat a été fait 50/50, votre ex devra vous verser 50% du prix convenu.

Ensuite il faudra régulariser les créances (mensualités du crédit, indemnités d'occupation, travaux, etc).

Les frais de notaire sont habituellement à la charge de l'acquéreur, donc ici votre ex (pas conjoint). Mais vous pouvez convenir d'autre chose.

Le notaire saura vous renseigner.

MAis dans l'autre discussion vous vouliez rester dans l'indivision ? vous avez changé d'avis ?

Par 3amAbduward

Bonjour,

Merci pour votre retour très rapide. En effet, sur l'autre discussion je posais la question pour rester en indivision, car c'était le projet initial.

Mais finalement, après discussion, il s'avère que Madame souhaite (et a donc les moyens) de racheter ma part...

Ca ne me paraît finalement pas une mauvaise idée, cela évitera certainement des difficultés à l'avenir et je pourrais repartir pour un nouveau crédit immobilier.

Autrement, je n'arrive pas à comprendre ce qui suit :

En effet, l'achat a été fait 50/50. Donc, si le prix convenu est disons de 340 000 €, elle doit me verser 170 000 € ? ?

Mais avec ces 170 000 €, je dois rembourser les 153 000 € qui restent de MON crédit immobilier, c'est bien cela ? Dans ce cas, il n'y aurait pas de transfert de crédit puisque elle ne va pas me verser 50% du prix convenu ET reprendre la mensualité, n'est-ce pas ?

J'espère que je suis clair et que vous comprenez la logique derrière ma question.

un grand merci

Par kang74

Bonjour

Il faut effectivement faire une évaluation du prix du bien dans un premier temps .

Ensuite vous allez chez le notaire avec votre acte d'achat + votre échéancier du prêt pour qu'il calcule combien votre ex va devoir payer, en soulte, en rachat de crédit et en frais de notaire .

Ensuite elle ira à la banque pour faire étudier sa situation pour reprendre le crédit (soulte+ prêt en cours+frais de notaire)

Concrètement que votre part ait un crédit associé ou pas , ne change rien pour elle .

Vous, vous auriez une soulte et votre crédit sera soldé : à aucun moment vous n'aurez 170 000€, cela se fait dans la même temps car, pour le moment, c'est surtout le créancier qu'elle doit payer .

Par 3amAbduward

Entendu, je comprends mieux maintenant en effet.

Un grand merci pour vos réponses

Par Rambotte

Euh, elle n'a aucun créancier à payer, puisqu'elle n'est pas débitrice.

Si son projet est de racheter cash votre part indivise du bien, elle doit verser sur le compte ouvert à votre nom en l'étude du notaire une soulte de 170000.

Sur ce montant, le notaire ne vous versera que 17000, puisque 153000 seront obligatoirement retenus pour solder votre prêt (encore qu'il y aura les pénalités pour remboursement anticipé).