



## Récupérer l'intégralité des parts de mon appartement

-----  
Par SKLTN

Bonjour,

Suite à ma séparation avec ma conjointe, je souhaite garder l'appartement que nous avons acheté ensemble. Nous sommes en très bon terme et d'accord là dessus. Nous nous sommes séparés fin 2022, six mois après avoir acheté l'appartement. Aujourd'hui, elle est toujours propriétaire de l'appartement à 40%.

Nous avons contracté un prêt PAS à hauteur de 225 000? dont il reste 209 000? à rembourser.

J'ai fait une demande de désolidarisation auprès de ma banque qui s'est soldée par un échec car je ne suis pas solvable seul aux yeux de la banque. La seule solution qui semble alors envisageable est de rembourser partiellement le crédit pour faire baisser les mensualités et pouvoir être solvable, faire une désolidarisation et un rachat de soulte.

Le problème c'est que 2 ans après l'achat, mes économies ne me permettent pas de faire tout ça (22 500? minimum pour le remboursement + environ 15 000? de rachat de soulte), j'ai beau être économe, les caisses ne se remplissent pas très vite. Je précise que je rembourse le crédit seul, l'arrangement que vous aviez avec mon ex conjointe étant qu'elle souhaite juste récupérer les 10 000? qu'elle a mis dans l'achat de l'appartement au départ. Je suis conscient que cela n'empêche pas sa soulte d'augmenter car on considère que le remboursement est en commun.

Y'a t'il une solution pour accélérer et simplifier le processus? Je pensais à l'éventualité de faire une SCI avec un membre de ma famille et racheter l'appartement, est ce une bonne solution? Sachant que nous devrions contracter un nouveau crédit avec un taux largement moins avantageux que le 1,68% que j'ai obtenu avec mon PAS au début de la flambée des taux.

Bref mon objectif serait de pouvoir faire sortir mon ex conjointe de la propriété de l'appartement en lui rendant l'argent qu'elle a mis au départ, rester moi même propriétaire, quitte à faire entrer un membre de ma famille dans la propriété avec moi, et perdre le moins d'argent possible dans l'opération.

Je ne sais pas si tout est clair, n'hésitez pas à me demander plus de détails!

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Toute modification de la répartition de la propriété nécessite l'accord de la banque.

L'ajout d'un tiers dans le scénario demande aussi la validation de sa solvabilité et éventuellement faire racheter le crédit.

Des frais importants sont à prévoir dans tous les cas.

Vu que l'achat est très récent, il est probable que la solution la plus économique serait de vendre le bien à un tiers, rembourser le crédit et répartir le solde (qui ne sera pas bien gros vu la date d'achat).

Ensuite chacun repart de son côté et peut tourner la page.

-----  
Par SKLTN

Merci beaucoup pour la réponse!

Et concernant la SCI, ca pourrait être une bonne solution?

Si je crée une SCI familiale avec un ou deux membres de ma famille et que je revends l'appartement à ma SCI?

-----

Par yapasdequoi

Quel avantage espérez vous d'une SCI ? Ce sera juste des frais supplémentaires sans avantage évident.

-----  
Par SKLTN

L'avantage que j'espère en tirer c'est de sortir mon ex conjointe de la propriété plus rapidement qu'en attendant d'avoir les 40 000? que me demanderait le remboursement anticipé et la désolidarisation.

J'aimerais garder cet appartement dans lequel j'aime beaucoup vivre. Si toutefois les frais ne deviennent pas invivables. Quels frais cela engendre? Je pense à ceux de la création de la SCI, les frais de notaire pour l'achat, quels autres frais y'a t'il?

-----  
Par yapasdequoi

Si la banque ne suit pas votre plan (quel qu'il soit) il faudra racheter le crédit par une autre banque.

Dans ce cas la banque vous facture des frais de remboursement anticipés.

Pourquoi pensez vous que créer une SCI ferait accélérer les démarches ?

SCI ou indivision, le nouvel entrant devra montrer sa solvabilité pour emprunter et investira en échange de quoi ? Il habitera avec vous ? il percevra une indemnité d'occupation ? (pourrez vous la payer ?)