



Partage d'une maison apres separation (vie en concubinage)

Par **YOPI82**, le **02/10/2011** à **01:26**

Bonjour,
Après 8 ans de vie en concubinage, et l'achat d'une maison (a nos deux noms), nous envisageons une separation.
Quelles sont les demarches pour "officialiser" la separation, et comment partage t on les biens comme une maison, dont le credit est toujours en cours ?
Si je veux garder la maison, comment dois je m'y prendre ? et comment cela se passe t il ?
Merci d'avance pour vos conseils.

Par **mimi493**, le **02/10/2011** à **01:32**

Le concubinage n'entraîne aucun lien, donc aucun bien en commun. Chacun repart avec ce qui lui appartient (facture à son nom à l'appui)
Pour la maison, il faut soit la vendre à un tiers, soit que l'un rachète la part de l'autre avec son accord.
Pour le crédit, la banque se moque de votre séparation et donc il faut solder le prêt et en prendre d'autres à un seul nom.
Si vous voulez racheter sa part, il faut qu'il soit d'accord pour vous la vendre et sur le prix que vous proposez
vous devez prendre un prêt pour solder votre part du crédit + lui racheter sa part
avec ce que vous lui versez, il solde sa part de crédit (évidemment, il faut faire le solde du prêt en même temps. Si vous versez votre part et pas lui, vous êtes toujours redevable de la part restant à payer)
Si vous ne pouvez vous mettre d'accord sur rien, il ne reste qu'à saisir la justice qui fera vendre la maison aux enchères publiques.

Par **YOPI82**, le **02/10/2011** à **01:42**

Le rachat de la part de l'autre est-elle basée sur un commun accord, sur le montant du prêt engagé, ou bien sur une nouvelle estimation du bien au moment de la séparation?

Par **mimi493**, le **02/10/2011** à **02:28**

Sur la valeur vénale de la maison. Si on fait trop bas, les impôts peuvent raler

Par **francis050350**, le **07/10/2011** à **11:32**

Bonjour Yopi et mimi, L'important est l'accord entre les parties. Pour les impôts il n'y a guère de souci, c'était mon job pendant longtemps ces affaires là. Si au plan financier vous êtes d'accord dépêchez-vous de passer devant un notaire au prix que vous convenez. Je pense que c'est votre résidence principale donc pas de plus-value taxable. N'étant pas mariés ni pacsés vous évitez le droit de partage de 2,5 % sur la totalité du prix déclaré, mais par contre comme il s'agit d'une simple vente de la moitié indivise d'un bien celle-ci sera taxée à 5,09 % sur la 1/2 de la valeur plus frais d'hypothèque (acte notarié 1 % du prêt) si vous prenez un prêt et frais de levée pour le rachat des prêts antérieurs (voir contrat de prêt). Le souci réel de tout cela c'est le coût de l'opération que seul le notaire pourra vous établir avec le schéma que vous lui donnerez. Pour les impôts ils auraient du mal à vous ennuyer, ils ne peuvent pas annuler la vente et le seul rappel de droit d'enregistrement possible me semble improbable. Si la valeur déclarée leur semble faible c'est à eux qu'incombe la charge de la preuve en citant 3 termes de comparaison au moins de situations juridiques identiques et antérieures à la cession !!! Croyez-vous qu'ils trouveront facilement et pour un enjeu de 5,09 % de la 1/2 de la valeur ?