



Rachat d'un bien immobilier

Par **dum59**, le **19/03/2016 à 10:04**

Bonjour à tous,
Ma compagne, divorcée, est propriétaire pour moitié d'une maison, achetée avant le mariage, donc en indivision.
Nous avons décidé de racheter la maison à notre propre compte. Son ex mari est d'accord sur le principe, sans qu'il y est de soulte d'un côté comme de l'autre.
La banque est d'accord pour financer le projet à nos deux noms. Elle demande une attestation comme quoi son ex mari est d'accord et s'engage à ne pas demander de soulte.
Nous avons vu avec le notaire, qui va rédiger l'attestation pour la banque. Cependant, il s'agit d'un partage et ma compagne restera seule propriétaire du bien. Et donc, bien sur, la banque tique, car elle ne pourra pas nous financer tout les deux. Nous sommes pour le moment, ni marié, ni pacsé.
Alors que faire ? Est ce que dans la rédaction du notaire, l'ex mari s'engage à me céder ses parts de la maison afin que j'en devienne le propriétaire à part égale avec ma compagne ? Mais ect-ce légale et valable ?
Quels sont les autres moyens ? Est-ce que la création d'une SCI pourrait régler le problème ? Se pacser ?
Autre solution : la maison est estimée à 140 000 euros, mais il reste 163 000 euros à rembourser à la banque, car ils ont inclus à l'époque un prêt supplémentaire pour des travaux. Si je rachète la maison à mon nom, je fais un prêt de 140 000 euros plus frais de notaire pour l'acte de vente, mais ma compagne et son ex devront contracter un prêt chacun de leur côté pour rembourser la part restante, donc environ 11500 euros + 3800 euros pour la rupture du prêt !
Quelle serait la meilleure solution ?
Merci pour votre aide

Par **Tisuisse**, le **19/03/2016 à 11:39**

Bonjour,
L'ex-mari fait ce qu'il veut de sa part mais vous devrez en supporter les frais de notaire + les taxes dues à l'Etat, sur la base d'une estimation du bien à dire d'experts. Il serait bien plus avantageux que Madame rachète la part de son ex-époux, cela lui facilitera les

choses car, n'étant pas mariés, vous n'êtes rien pour l'ex-mari, vous n'êtes qu'un tiers et les donations entre tiers sont taxées très fortement.

Par **amajuris**, le **20/03/2016 à 14:09**

Bonjour,
Votre compagne est déjà propriétaire en indivision d'une partie du bien (50% ?).
La solution simple serait que l'ex vous vende sa part directement à vous.
Dans votre message, vous vous contredisez car vous écrivez que vous avez décidé d'acheter à votre propre compte puis plus loin vous indiquez que votre compagne sera seule propriétaire du bien.
Le fait de participer au financement de l'achat d'un bien, ne vous en rend pas propriétaire et il ne faut jamais financer un bien dans lequel vous n'avez aucune part sauf si vous voulez en faire cadeau à votre compagne.
Salutations

Par **Pseudo49**, le **22/03/2016 à 09:08**

Je ne comprends pas bien votre message, comme dit amajuris vous dites une chose et son contraire, qui sera le futur propriétaire du bien immobilier?