



Reprise de part sans rachat de soulte

Par **Cindy30**, le **14/04/2019** à **21:04**

Bonjour,
Mon conjoint à une maison avec son ex compagne part 50/50
Pour l'instant la maison est vide depuis août 2018 et est en vente en agence. Nous voulons bien la reprendre et son ex compagne est d'accord.
Au niveau de la banque, celle ci nous a proposé de juste faire un changement de co-emprunteurs c'est à dire lever son ex-compagne du crédit et me mettre moi à la place (aucun rachat de soulte). Niveau crédit ça passe, aucun soucis.
Mais le problème c'est que son ex-compagne nous réclame la part qu'elle a donnée au crédit depuis que la maison est vide alors que nous ne l'avons pas virée, c'est elle qui est partie de son plein gré !
Nous avons les preuves que la maison est vide depuis août 2018 (relevé EDF, eau, attestation de mise en vente en agence). Alors, doit-on payer les frais de notaire en entier et lui donner cette part qu'elle réclame ? Y a-t'il des lois pour justifier ce qu'elle demande ou justement une loi dans le sens inverse ?
Merci de vos réponses.

Par **goofyto8**, le **14/04/2019** à **22:34**

bonsoir,
Une séparation ou même un divorce ne désengage pas de manière automatique le co-emprunteur, et ce même s'il ne réside plus dans le logement financé par le prêt. Ce qui est nommé désolidarisation doit être accepté par le banquier.
Si la lettre de désolidarisation de prêt immobilier est approuvée par la banque, le co-emprunteur ne participera plus au remboursement des échéances.
Mais bien qu'il soit désengagé du prêt, il reste copropriétaire s'il l'était auparavant.
Le prêt finançant l'acquisition et la propriété du bien immobilier sont en effet deux choses très différentes.

Par **Cindy30**, le **15/04/2019** à **05:28**

Merci, pour votre réponse mais mon soucis n'est pas du tout à ce niveau là.
Niveau banque tout est OK, il n'y a aucun problème. Le souci est que Madame veut qu'on paye le notaire 9.300 €, à nos frais, pas de soucis nous sommes les repreneurs de la maison, mais elle veut qu'on lui paye, à elle, une somme de 4.868,66 € qui n'est rien d'autre que sa part qu'elle a remboursée au crédit tous les mois depuis que la maison est vide, hors, nous lui avons jamais dit de quitter la maison, c'est elle qui a voulu partir toute seule.

Par **Lag0**, le **15/04/2019** à **06:40**

Bonjour,
Vous voulez racheter la part de propriété de cette personne (propriétaire à 50% de cette maison).
En tant que vendeur, elle peut bien entendu fixer le prix de vente qu'elle souhaite. A vous, acheteur, d'accepter ou de refuser...

Par **Cindy30**, le **15/04/2019** à **06:42**

Non il n'y a aucun rachat c'est un changement de co-emprunteur à la banque non un rachat de soulte! Et niveau notaire c'est une mutation!

Par **morobar**, le **15/04/2019** à **08:53**

Bonjour,
C'est clairement un rachat quelque soit le nom que vous donnez, du moins cela en aura les effets.
Alors soit vous acceptez la demande, soit vous refusez et attendez donc la vente et le partage.
En fait l'ex considère que vous étiez en instance de reprise de la maison, et que comme vous avez trainé cela l'a obligé à continuer sa participation au remboursement du crédit.
C'est toujours la première chose à établir et la dernière dont on se préoccupe lors d'une séparation.

Par **Lag0**, le **15/04/2019** à **14:37**

[citation]Non il n'y a aucun rachat c'est un changement de co-emprunteur à la banque non un rachat de soulte! Et niveau notaire c'est une mutation![/citation]
Mais bien sur que si !
Une mutation immobilière est soit une vente, soit une donation (ou encore une succession).
Ici, je ne pense pas que l'ex de votre conjoint vous fasse donation de sa part du bien immobilier, donc c'est une vente.
La vendeuse fixe donc le prix comme elle l'entends, à minima, 50% de la valeur actuelle du bien auxquels elle retire 50% du capital restant sur le crédit.

Par **goofyto8**, le **15/04/2019** à **15:06**

@Cindy30.rnIl semble que vous n'avez pas lu les explications qui indiquent que la reprise d'un crédit immobilier, n'est pas un transfert de propriété.rnSi la banque vous a donné le feu vert pour la reprise du crédit, elle ne peut aucunement intervenir dans le transfert de propriété.rnSeul le notaire pourra vous en indiquer les modalités.rnMais comme on vous l'a dit, l'ex de votre conjoint peut vous en demander le prix qu'elle veut