Image not found or type unknown

Rachat l'indivision de la maison de mon copain

Par **Jinguette**, le **18/02/2015** à **18:21**

Bonjour,

J'envisage de racheter la part de 27% de la maison de mon copain(suite la réparation et le procès avec son ex, l'ex de mon copain nous vend ses 40% d'indivision dont mon copain rachete 13%).
Nous avons 2enfants de chacun. Nous ne sommes pas maries ni paces.
Avant de signer chez notaire, j'aimerai savoir qu'est ce que je dois prévoir pour le cas de séparation avec mon copain si un jour ? S'il ne veut pas vendre la maison, qu'est ce que je dois faire? Comment pour éviter de mettre en procès?
Merci

Par **domat**, le **18/02/2015** à **20:07**

bjr,
il n'y a aucun lien juridique entre concubins.
si vous achetez une part dans le bien immobilier de votre copain, vous serez en indivision, avec toutes les joies de l'indivision, pour ce type de propriété.
dès l'instant ou vous êtes plusieurs propriétaires d'un même bien, en cas de désaccord seul un juge peut trancher le litige.
si vous recourez à un prêt, éviter un prêt à deux avec une clause de solidarité.
en outre vous avez chacun des enfants non communs, en cas de décès, d'un de vous deux, ce sont les enfants du défunt qui reçoivent sa part.
en conclusion, si vous voulez éviter un procès en cas de séparation, il faut que seul votre copain rachète la part de son ex avec un seul crédit à son nom.
vous ne financez pas les travaux dans le bien qui ne vous appartient pas, vous vous mettez d'accord sur un montant de votre participation pour les frais du ménage et une indemnité d'occupation du bien d votre concubin.
cdt

Par **Jinguette**, le **21/02/2015** à **11:46**

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse. J'ai encore 3 questions à vous poser svp:
1)Comme vous dites, seul un juge peut trancher le litige, c'est à dire que si un jour je voudrai vendre cette maison, je suis obligée de faire un procès (en cas désaccord)? il n'existe pas de genre de convention(par exemple)à prévoir lors de signature chez notaire?
2)Si j'ai bien compris que par la loi mes enfants sont systématiquement héritiers de ma part en cas de décès?
3)Je suis divorcée depuis 2013 mais nous n'avons toujours pas liquidé le bien commun (inclure une maison). Est-ce que cet effet va gêner si je me remarie avec mon copain et on signe la "donation pour le dernier vivant"? ou il faut mieux d'abord liquider le bien commun avec mon ex? quel est davantage pour moi?

Je vous remercie d'avance

Cdt

Par **domat**, le **21/02/2015** à **12:43**

bjr,
1- signature d'une convention signifie que les parties à la signature sont d'accord, donc dans cette situation pas besoin de convention.
2- vos enfants sont vos héritiers réservataires et ne peuvent être déshérités. vous disposez à votre guise de la quotité disponible dans votre cas 1/3 de votre patrimoine.
3- tant que la communauté n'est pas liquidée, la maison reste en indivision entre vous et votre ex-époux. Si vous vous remariez sous le régime légal , le bien restera en indivision et sera un bien propre qui n'entrera pas dans la communauté.
mais si vous décédez en ayant fait une donation au dernier vivant (généralement de l'usufruit de vos biens), votre conjoint survivant héritera entre autres de l'usufruit de votre part dans le bien indivis et vos enfants la nue propriété.
et là ça commence à devenir compliqué pour gérer ce bien en indivision entre plusieurs propriétaires.
donc il vaudrait mieux vendre.
cdt

Par **Jinguette**, le **27/02/2015** à **09:08**

Bonjour,

Merci de vos réponses.

En effet ma 1ère question, je voulais demander si possible moi et mon copain nous signons une "convention d'indivision sur mesure"qui indique:
-une clause pour chaque situation notamment en cas de séparation. C'est a dire en cas de séparation nous somme dans l'obligation de vendre la maison au prix du marche et pas

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

besoin de procès si une d'entre nous n'est pas d'accord.

Ma 3ème question, une fois se remariée, dans le document "donation au dernier vivant" si possible exclure ma maison restée à liquider avec mon ex mari et uniquement concerner la maison avec mon nouveau conjoint?

Je vous remercie d'avance

Par **domat**, le **27/02/2015** à **10:29**

je pense que vous pouvez n'inclure dans la donation au dernier vivant que la maison faisant partie de la communauté.
cette donation devant être notariée, le notaire saura vous conseiller.
par contre, je ne pense pas que par un document sous seing privé, vous pouvez exclure l'application du code civil relative à la vente d'un bien indivis.
faites-le vous confirmer par le notaire.
cdt

Par **Jinguette**, le **08/03/2015** à **05:55**

Bonjour,

Je vous remercie encore.

Ma situation actuelle est:
Il y a 3semaine le notaire m'a envoyé le projet préalable et me donne 7jours de délai de rétractation. Il m'a pas demande le 10% dépôt de garantie. Le délai de rétractation est passé. Maintenant le notaire a déjà reçu le fonds pour acheter la part de 27%de la maison et lundi prochain on doit signer le contrat définitif chez le notaire.

Mes questions sont:
1) Mon divorce est prononcé mais pas encore liquider le bien et la communauté. Est ce que j'ai le doit d'utiliser l'argent qui fait partie de la communautés sans accord de mon ex mari? Sinon, quelle conséquence?
2) Si je ne peux plus effectuer cet achat, est ce que je peux le renoncer avant la signature même le délai de rétractation est déjà passé et le notaire a déjà reçu le fonds? Est ce qu'il y aura lourde conséquence par exemple le vendeur fait un procès pour demander les frais d'endommage? Quel montant? Existent des conditions suspensives permettant cette rétractation sans être sanctionné?
Dans l'attente de votre réponse...

Par **domat**, le **08/03/2015** à **09:58**

bjr,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

si le divorce est prononcé, la communauté n'existe plus, les biens qui étaient dans la communauté, deviennent des biens en indivision avec votre ex.
le notaire n'est pas concerné par l'origine des fonds servant au paiement du bien, cela concerne votre ex-mari et vous, mais il serait bien que vous ayez procédé avec votre ex au partage de l'argent commun suite au divorce.
quand un délai de rétractation est passé, vous ne pouvez plus revenir sur cet achat sauf si il existe dans votre compromis des conditions suspensives.
avez-vous déjà signé un compromis de vente avec votre vendeur ?
cdt

Par **Jinguette**, le **08/03/2015** à **10:56**

Bonjour,

Merci encore.

En effet il y a un jugement qui a fixé le prix et le délai de 6mois a trouver un accord entre mon copain et son ex avant de vendre leur maison aux enchère. Ce jugement a été rendu juillet dernier et a désigné un notaire.
Ce notaire m'a adresse par AR un document qui s'appelle Projet(pas compromis de vente). Dans son courrier d'accompagnement il a note que j'ai 7 jours de réfléchir. Mais je n'ai rien signé. Mon copain a juste signalé par mail quelques modifications a faire.

A votre avis, qu'est ce que je peux faire?
Merci

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés