



## Dissolution d'une indivision suite separation

Par **nicklaren**, le **20/11/2013** à **17:07**

Bonjour,

Nous sommes deux frères. Nous héritons d'un pavillon. Je rachète les parts de mon frère via un emprunt (ma part du bien étant considéré comme apport). Cette emprunt est contracté avec ma conjointe de l'époque qui apporte zéro euros. Malgres tout, nous indiquons que 10% des 50% du pavillon lui reviennent comme part et le crédit est débité sur un compte joint.

Nous nous séparons tout de suite après l'obtention du prêt. Je demande à ce que le compte joint soit dissous et que le crédit immobilier soit prélevé sur mon compte perso. La banque accepte, je paye donc la totalité du crédit en mon nom propre. Comment faire pour que je puisse régulariser tout cela pour que mon ex-conjointe sois définitivement retirée du crédit immobilier et que je puisse obtenir un acte de propriété en mon nom seul. Le notaire me dit qu'elle doit me faire une donation mais que cela à un cout sans compter su'il faut faire evaluer la maison. Je trouve cela absurde compte tenu que mon ex-conjointe n'a jamais rien payé et qu'elle souhaite de bonne fois me rendre gratuitement ses parts pour que elle meme puisse contracter un credit immo de son coté.

Nous avons deux enfants, peut-elle faire une donation aux enfants mineurs qui ensuite me refont cette meme donation ?

Par avance merci beaucoup pour votre aide.

Par **domat**, le **20/11/2013** à **17:55**

bjr,

vous mélangez comme c'est souvent le cas en la matière, le titre de propriété d'un bien et son financement.

vous pouvez payer un bien sans en être propriétaire.

donc le notaire a raison même si votre amie n'a rien payé.

comme vous avez fait le choix de mettre propriétaire de 10% des 50% votre amie, si vous voulez récupérer la part de votre amie il faut passer par un acte notarié obligatoire pour modifier la propriété d'un bien.

soit votre amie vous vend sa part soit elle vous la donne, mais bien sur il y a obligatoirement des frais de notaire et des frais de mutation.

rien d'absurde c'est l'application de la loi, sans vouloir vous fâcher ce qui est absurde c'est d'avoir donné une part de la propriété à votre amie alors qu'elle n'a rien financé.

je répète toujours qu'il faut que le titre de propriété reflète le financement du bien.

cdt

Par **nicklaren**, le **20/11/2013 à 18:01**

Je suis en phase avec vous, j'ai été complètement absurde de faire ça ... Avez-vous une idée du cout de l'acte de modification de propriété d'un bien ? Quels seraient les frais de notaire et frais de mutation ? Est-ce qu'elle devra payer 60% des 10% qui lui appartienne ? Merci beaucoup pour vos conseils.

Par **Jibi7**, le **20/11/2013 à 18:25**

"je répète toujours qu'il faut que le titre de propriété reflète le financement du bien. "  
" Cette emprunt est contracté avec ma conjointe de l'époque "...sur un compte joint.

être co-emprunteur ou caution solidaire n'est pas un engagement futile, surtout quand il vous bloque pour tout autre engagement personnel pendant 20ans ou plus marié ou pas etc...surtout quand il y a des enfants , des dégrèvements fiscaux etc..

10%..ne sont pas les intérêts ou les frais et risques engagés!  
si les banques et les assurances exigent 2 noms c'est pas pour rien!

Votre ex doit demander à être désolidarisée à votre organisme prêteur, et vous devez l'accepter afin qu'elle soit libre de prendre de nouveaux engagements.

ps si la maison a été évaluée au moment de la succession,et qu'il n'y a pas litige entre vous le notaire peut se servir de l'indice du cout de la construction pour ajuster la valeur, déduire la vétusté s'il y a lieu + les variantes du marché (ils ont des fichiers pour ça , preval par ex) les travaux etc.

ensuite donation sci usufruit aux enfants regleront le reste mais déblayez le terrain d'abord.

Par **domat**, le **20/11/2013 à 18:51**

bjr,  
les 60% ce sont les frais de donation à payer au trésor public, en principe c'est au donataire de les payer donc à vous et non au donateur.

Par **Jibi7**, le **20/11/2013 à 21:08**

60 % de 10%...d'un chateau ?  
ET 60 % si aucun lien familial  
avec parfois minoration selon l'age des donateurs  
et d'autres au titre de la residence principale etc...

et tout ça c'est moins cher que des salades a vie !

et surtout que les cas de suspicion de mariages gris..(arrangements-escroqueries pour des raisons administratives et financieres

Par **nicklaren**, le **21/11/2013** à **09:21**

Je suis marié par ailleurs, je voulais savoir quel serai le coût si mon ancienne conjointe fait une donation à l'enfant que nous avons eu en commun puis que celui ci me fasse cette meme donation par ailleurs ... sachant que l'enfant est mineur. Y a pas d'embrouilles de cachée. La valeur du bien est de 380k nous avons emprunté 190k et sur ces 190k elle a 10% de part quelle ne pouvait avoir sur la totalité du bien puisqu'il s'agit d'un heritage. (et merci pour vos nombreuses reponse, j'apprécie beaucoup)

Par **Jibi7**, le **21/11/2013** à **09:39**

quel interet de faire une double donation ? faut apprendre a se simplifier la vie!  
si elle donne ses 10% a votre enfant elle peut en meme temps vous attribuer l'usufruit que vous aurez de fait tant qu'il sera mineur!  
a moins que vous ne vouliez le deshérer par avance lui aussi!

Par **nicklaren**, le **21/11/2013** à **11:47**

Non pas du tout ! Mais je dois pouvoir revendre ce bien si je le souhaite à tout moment sans avoir des comptes à rendre. Mon enfant sera toujours l'héritier quoi qu'il arrive.

Par **Jibi7**, le **21/11/2013** à **22:27**

si vous etes encore mariés ne peut elle vous faire une donation directement apres avoir été desolidarisée.

Par **nicklaren**, le **26/11/2013** à **18:45**

Nous ne sommes pas mariés et ne l'avons jamais été. Par contre je suis marié aujourd'hui, mais pas avec elle ! :-)