



Rachat soultes belle-sœur

Par **fabibi**, le **04/03/2015** à **09:46**

Bonjour,

Les parents de mon conjoint vont faire une donation partage de leur maison (estimée 350000€) à leur 2 enfants, ensuite nous rachetons les soultes de ma belle soeur (50%) - frais de notaire: 9000€. Seulement mon nom n'apparaît nullement sur les papiers, mon conjoint restera propriétaire à 100% même si le prêt pour le rachat de soultes est fait à 2. Nous avons prévu de nous marier sans contrat l'année prochaine, nous allons sûrement avancée la date afin d'être reconnue dans le rachat de soultes. Est-ce la bonne démarche? Ai-je le droit au rachat de soultes de ma belle soeur au même titre que mon conjoint une fois mariés. Cela signifie-t-il que j'aurais bien 25% de la maison ou que 100% seront toujours à mon conjoint mais avec reconnaissance d'une dette (moitié du prêt)? Ce qui signifie que si plus value, je serais lésée. De plus: Apport de 40000€ chacun pour rachat de soultes et donc prêt d'environ 100000€ auprès de la banque. Tout cela peut-il être notifié lors du rachat de soultes avec don apport par ses deniers propres (d'avant mariage), les frais seront-ils changés?

Cordialement,
Fabibi

Par **domat**, le **04/03/2015** à **10:31**

bjr,

il ne faut pas mélanger le titre de propriété d'un bien et son financement.

pour être propriétaire d'un bien, il faut que votre nom figure sur l'acte d'achat peu importe que vous soyez co-emprunteur du prêt nécessaire à son acquisition.

les biens reçus par donation sont des biens propres y compris si vous êtes mariés.

donc le bien que votre concubin (et non conjoint qui signifie être marié) reçoit pas donation sera un bien propre à lui.

donc même si vous participez au remboursement de la soulte, cela ne vous rend pas propriétaire du bien, vous aurez simplement une créance vis à vis de votre concubin ou mari.

créance qu'il vous faudra réclamer en cas de séparation, ce qui pose toujours un problème quand le débiteur n'a pas la somme immédiatement disponible.

un conseil, ne mettez pas d'argent dans un bien qui ne vous appartient pas et laissez votre ami réglez les problèmes de soulte en empruntant seul.

cdt

Par **fabibi**, le **04/03/2015** à **17:14**

Merci pour votre réponse, c'est délicat tous cela. Je comprends votre conseil, cependant mon concubin (futur conjoint) ne peut faire le rachat de soultes seul, et quand bien même cela serait possible, je ne me verrais pas lui imposer le financement seul de notre habitation commune pour nous 2 et nos enfants. La solution serait éventuellement que celui-ci me fasse donation de 25% de la maison une fois que nous serons mariés (partie financée par moi-même), cela engagera de nouveaux frais de notaire d'environ 3500€.

J'ai vu aussi l'article 748 du CGI:

Les partages qui portent sur des biens meubles ou immeubles dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale et qui interviennent uniquement entre les membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux, ne sont pas considérés comme translatifs de propriété dans la mesure des soultes ou plus-values. Il en est de même des partages portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et des partages portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage. En ce qui les concerne, l'imposition est liquidée sur la valeur nette de l'actif partagé déterminée sans déduction de ces soultes ou plus-values.

C'est pour cela qu'à la base, je pensais le rachat de soultes par moi-même possible aussi après mariage avec cette partie "...interviennent uniquement entre les membres originaires de l'indivision, leur conjoint,..."

Merci encore pour vos renseignements,

Cordialement,

Fabibi