



## Achat d'une maison à deux

Par **piphidegwada**, le **28/10/2014** à **17:57**

Bonjour

Une amie et moi avons acheté une maison il y a 5 ans, je suis emprunteur principal et elle co-emprunteur.

Depuis le début, elle n'a jamais participé aux remboursements du prêt ni des impôts fonciers et taxes d'habitation.

Le bien est en indivision, nous avons chacun un acte notarié

Actuellement, elle serait d'accord pour continuer à vivre dans la maison à titre gratuit, et de me laisser ses droits à la moitié du bien car elle ne peut pas m'aider à rembourser.

A part le tribunal, existe-t-il une solution amiable et pas trop onéreuse pour que je continue de payer le prêt et que je sois le seul propriétaire de la maison.

Merci d'avance

Par **domat**, le **28/10/2014** à **18:41**

bjr,

il ne faut mélanger la propriété d'un bien et son financement.

dans le cas d'un bien immobilier, le propriétaire du bien est celui qui figure sur l'acte de propriété.

dans le cas d'un achat à deux, comme dans votre cas, la propriété se répartit selon ce qui est indiqué dans l'acte notarié d'achat du bien peu importe celui qui paie le crédit.

pour que vous soyez seul propriétaire de la maison, il faut que l'autre indivisaire vous vende ou vous donne (attention aux frais) sa part.

si vous voulez être le seul emprunteur, vous devez le demander à la banque mais qui n'a aucune obligation d'accepter la désolidarisation du prêt.

cdt

Par **piphidegwada**, le **28/10/2014** à **19:10**

Bonjour Domat

Merci pour votre réponse si rapide, juste une précision si possible, en cas de donation, les frais sont-ils calculés sur ce qui a été remboursé, ou sur la valeur totale du capital emprunté car il me reste encore 15 ans à payer.

Comment estimer ces frais? Peut-on vendre pour un euro symbolique?

Merci encore

Par **domat**, le **28/10/2014** à **20:14**

comme dit dans mon premier message, la propriété d'un bien et son financement sont deux choses différentes.

les frais seront calculés sur la valeur du bien donné.

une vente pour un prix vil ou dérisoire peut être annulé surtout si cela a pour but d'éluder les frais dus au trésor public.

le trésor public peut taxer la vente sur la valeur vénale (réelle) du bien et non sur le pris mentionné sur le prix de vente.

cdt

Par **phiphidegwada**, le **28/10/2014** à **21:23**

Merci beaucoup pour vos conseils

Par **janus2fr**, le **29/10/2014** à **07:45**

Bonjour,

Cette remarque m'interpelle :

[citation]Le bien est en indivision, nous avons chacun un acte notarié [/citation]

Qu'entendez-vous par "nous avons chacun un acte notarié" ?

Normalement, un bien égal un titre. Si ce bien est en indivision, le titre porte le nom de tous les indivisaires, mais à vous lire on penserait qu'il y a deux titres ! Ce serait donc une copropriété et non une indivision. Pas clair donc...

Par **phiphidegwada**, le **29/10/2014** à **11:34**

BonjourJanus2fr

Merci pour votre remarque, après vérification, il n'y a bien les deux noms sur l'acte et nous en avons chacun une copie "originale"

Après les explications de Domat, je n'ai donc plus aucun espoir de trouver une solution, en gros j'ai été ignorant et j'ai un sentiment d'injustice, Dura lex sed lex.

Cordialement