



Rachat de soulte - article 1408 du code civil

Par **Nicklaus**, le **07/03/2012** à **12:37**

Bonjour,

Ma femme est propriétaire à hauteur de 50% d'une maison, qu'elle possède avec son ex-conjoint (qui possède donc les 50 autres %). Ils n'étaient pas mariés, ni pacsés.

Ce bien (dont l'emprunt a fini d'être payé) a été estimé à 320 000 euros. Étant donné qu'elle bénéficie du droit de préemption, nous souhaitons racheter les 50 autres % appartenant donc à l'ex-conjoint, soit une valeur de 160 000 euros. Nous souhaitons racheter cette part à 2, donc 25% pour ma femme et 25 % pour moi.

L'ex conjoint est d'accord sur la somme et le prêt bancaire est accepté pour nous deux en co-emprunteur, ainsi nous empruntons à deux la somme de 172 000 (incluant 12 000 euros de frais de notaire).

Un premier rendez vous avec le notaire avait été effectué afin de voir comment la transaction était possible et dans quelle mesure et avec quelles dispositions, nous pouvions nous protéger, notamment en cas de décès concernant les droits de succession, étant donné également que nous avons des enfants chacun de notre côté.

Or aujourd'hui, le notaire met en avant l'article 1408 du code civil et nous signale donc que je ne peux (moi, son mari) figurer sur l'acte d'achat.

Étant donné que je ne fais pas partie de l'indivision, je n'ai pas le droit de racheter une partie de la part. Je peux financer le projet . en revanche, je ne peux pas figurer sur l'acte notarié.

En cas de séparation, je bénéficierai d'une "récompense" à hauteur du financement que j'effectue. Je ne peux par conséquent être propriétaire de ce bien... ce qui pose naturellement des problèmes de succession.

La question que je me pose est : est-ce cet article ne concerne que des anciens époux ou aussi des concubains ?

Quels conseils pouvez vous nous donner ?

Pour renseignement complémentaire, nous sommes mariés sous le régime de la communauté de biens (sans contrat de mariage).

Merci de votre aide