



## Séparation : devenir du bien immobilier ?

Par **andrea88**, le **21/12/2015** à **15:38**

Bonjour,

Mon compagnon et moi avons acheter une maison ensemble il y a un an. Nous ne sommes ni passés ni mariés. Nous avons procéder à l'achat en indivision, selon l'acte notarié nous sommes tous les deux propriétaires de la maison à 50%.

C'est moi qui souhaite partir et mon compagnon voudrait garder la maison. D'après les maigres informations que j'ai, il faut dans ce cas qu'il me rachète ma part de la maison.

Mais il n'en a pas les moyens financiers, et je ne le souhaite pas forcément. Nous nous séparons certes, mais je souhaite rester correcte et ne pas lui faire plus de mal. Il a fait tous les travaux de rénovation dans la maison, seul, il s'est beaucoup impliqué. Davantage que moi, et je ne souhaite pas qu'il soit obligé de déménager.

Ma question est la suivante : en cas de séparation, doit-il obligatoirement me racheter si cher ma moitié de la maison ? Je ne m'y connais pas dans ce domaine, mais n'est ce pas possible que je lui cède ma part ou bien qu'il me verse une plus petite somme, selon ses moyens financiers ? Je ne souhaite pas le mettre dans une situation impossible. Je souhaite simplement tourner la page sir cette histoire ...

Par **morobar**, le **21/12/2015** à **17:11**

Bonjour,

Selon qu'il existe un emprunt bancaire ou non la réponse est différente.

Vous pouvez même lui en faire cadeau, mais le fisc exigera des droits de mutation forts chers car sans lien de parenté.

Contactez le notaire qui a enregistré l'acte, ou un autre d'ailleurs, et vous lui exposez la situation.

Par **amajuris**, le **21/12/2015 à 18:02**

bonjour,

si vous avez un crédit avec une clause de solidarité, il faudra vous mettre d'accord sur les modalités de remboursement qui sont indépendantes de la propriété du bien.

comme vous n'êtes ni mariés, ni pacsés, vous n'avez aucun lien juridique entre vous, vous êtes simplement propriétaires indivis d'un bien immobilier à parts égales.

vous pouvez rester en indivision en lui demandant une indemnité d'occupation pour votre part.

il ne faut pas oublier qu'en général, la solution de laisser son ex jouir de la maison en indivision, ne dure que tant que l'ex y vit seul, s'il ramène une compagne et en plus avec des enfants, les choses se gâtent.

sinon il ne reste que la donation ou la vente de votre part à votre ex.

salutations

Par **andrea88**, le **22/12/2015 à 11:53**

Merci pour ces précisions.

Nous avons en effet contracté un prêt bancaire ensemble mais je ne pensais pas que cela entrainait en ligne de compte en ce qui concerne la propriété de la maison, mais qu'il s'agissait "seulement" d'un arrangement avec la banque, sans incidence sur la propriété de la maison.

Vous parlez d'une donation, cela veut-il dire que je peux lui faire don de ma part de la maison ? Et ce serait dans ce cas que les droits de mutation que vous évoquez seront très élevés ?

Merci beaucoup pour votre aide et vos conseils, j'avoue être un peu perdue ...

Par **morobar**, le **22/12/2015 à 14:27**

Attention ,

[citation]

Nous avons en effet contracté un prêt bancaire ensemble [/citation]

Cela veut dire solidarité tant que le prêt n'est pas complètement soldé.

Vous pouvez donc faire cadeau de votre part au conjoint, mais ce n'est pas opposable à la banque qui recherchera l'une ou l'autre des parties, celle paraissant la plus solvable, en vue de récupérer les fonds.

[citation]cela veut-il dire que je peux lui faire don de ma part de la maison [/citation]

Oui

Mais du point de vue fiscal cela sera une donation dépassant largement le seuil d'abattement,

et donc soumise à droits de mutation.  
Lesquels sont élevés s'agissant de tiers sans lien familial.