

Rachat par licitation

Par **Boufigue**, le **11/07/2008** à **23:17**

Bonsoir à tous

Suite à la disparition de mes parents, j'ai proposé de racheter la maison familiale à mes cohéritiers (frère, soeur, demi frère)

Ce rachat doit se faire dans le cadre de la licitation, cette formule étant plus intéressante financièrement aux dires de notre notaire.

Pour payer les parts je dois faire un prêt relais avant la vente de mon appartement acquis avec mon épouse.

Dans le cadre de la licitation je suis seul à devenir propriétaire, mon épouse ne pouvant prétendre (en cas de séparation) qu'à une "récompense" c'est paraît-il un terme juridique.

- Comment est calculée cette "récompense" ?
- Dans quel document puis-je trouver le texte définissant cette récompense
- Mon épouse est elle vraiment assurée d'obtenir la moitié du rachat faite avec l'argent de la vente de notre appartement en cas de mésentente ?
- Faut-il et puis-je faire ajouter à l'acte de vente une mention ou j'indique que l'argent du rachat provient en partie de mon épouse

Merci d'avance pour votre aide, ma banque exige du notaire qu'il atteste que mon épouse sera ainsi protégée. Le notaire refuse car il estime qu'il n'a pas à faire des cours de droit à ma banque.

 not found or type unknown

Par **Ishou**, le **12/07/2008** à **09:16**

On fait pas dans le conseil juridique. Vous auriez du demander tout ça à votre notaire, il est là pour vous conseiller le mieux possible

Par **Camille**, le **12/07/2008** à **11:07**

Bonjour,
Exact... Ici, infos et conseils sont toujours SGDG...

Mais à vue de nez, votre notaire a bien raison et de quoi se mêle la banque ?
Sauf avoir omis de nous dire certaines particularités, vous êtes bien marié sous le régime de

la communauté légale et vous avez acquis l'appartement en commun déjà mariés ?

Madame est réputée, de fait, être propriétaire de la moitié.

Vente de l'appartement pour racheter un bien à votre nom exclusif, Madame est réputée avoir reçu entre les mains la moitié du fruit de la vente et vous l'avez apporté pour votre achat. Et vous apportez l'autre moitié.

A votre séparation, vous aurez à lui remettre une récompense équivalant à cette moitié calculée au jour de la séparation sur la base de la valeur du bien à cette date. Je ne vois pas où est le problème. C'est le notaire chargé de la liquidation de la communauté qui fera le travail.

Par **Boufigue**, le **12/07/2008** à **14:10**

Avant de poser mes questions, j'avais parcouru le forum en entrant quelques mots clefs. Il me semblait que sur le Forum Droit public on pouvait le faire.

Désolé "juriste aux dents longues" si j'ai enfreint vos codes.

Merci à Camille pour ta contribution. Nous sommes bien en communauté et l'appartement acquis en commun. Quand demander à mon notaire ... j'en suis à rechercher une autre banque alors qu'il ne manque que ce papier pour que soit débloqué mon prêt.

Pour ne pas mourir idiot que veut dire SGDG ?

Connaissez vous un site où mes questions serais bienvenues ?

Salutations et bonne continuation à tous

Par **Camille**, le **12/07/2008** à **14:30**

Bonjour,

:D

Vieille formule qui voulait dire "Sans Garantie Du Gouvernement"... Image not found or type unknown

Un autre site, ça va être dur, le conseil juridique est expressément réservé à certaines professions (notaires, avocats).

Ici, c'est plus ou moins toléré parce que c'est un site d'étudiants et avec toutes les réserves d'usage. Ce n'est pas un "site de conseils".

Encore une fois, que vient faire votre banque dans cette histoire ? C'est parce qu'elle voudrait faire signer le prêt aux deux conjoints solidairement, c'est plutôt ça ?

Par **Boufigue**, le **12/07/2008** à **20:13**

Les rapports entre ma banque et l'étude se sont vite tendus quand en complément de

l'attestation immobilière qui indiquait en fraction la part de chaque héritier et la valeur estimée du bien, ma banque a demandé que le notaire indique sur une attestation le montant en euros du rachat.

Le clerc m'affirmant que c'était le travail du banquier ...

Mon conseiller financier m'affirmant que c'était le travail du notaire ...

Il a fallu quatre mois pour que l'étude finisse par produire ce document

A qui incombait ce savant calcul ? Je l'ignore encore.

Sur cette dernière attestation il est indiqué :

CERTIFIE ET ATTESTE

Avoir été chargé par M. Boufigue d'établir une LICITATION faisant cesser l'indivision aux termes de laquelle :

M. Boufigue époux de Mme demeurant

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable au mariagenon modifiés depuis.

Rachètera les biens et droits indivis détenus par : (liste des cohéritiers)

Je pensais l'affaire dans le sac quand la banque m'informe que le dossier est rejeté. Au motif

que l'Etude avait indiqué que nous achetions mon épouse et moi (1,5 mois de perdu) Image not found or type un

Après l'établissement du nouveau dossier et suite à une conversation en direct avec le service juridique de la banque celui ci fini par accepter l'achat par licitation en demandant que le prêt relais soit à nos deux noms et comme je me retrouvais unique propriétaire que le notaire atteste le bénéfice de la "récompense" à mon épouse.

Situation bloquée ! Je commence à consulter d'autres banques, mais la 1° à qui je viens de m'adresser le Roi de la savane et après écouté ma petite histoire et pris l'avis de son service technique c'est rangé à coté de l'amateur de noisette ! Motif évoqué : Si le notaire refuse d'écrire ce qui est (je crois) dans la loi c'est qu'il y a un loup !

Je vous assure, c'est les mots qui m'ont été donnés !

Je viens de prendre rdv avec 5 établissements bancaires, seront-ils tous aussi performants. Sans lancer de polémique j'ouvre des yeux étonnés sur les capacités de personnes que je pensais beaucoup plus sérieuses.

A votre avis camille qui de la banque ou du notaire pêche dans cette affaire ?

Merci encore.

Par **Camille**, le **14/07/2008** à **12:32**

Bonjour,

Quoi vous dire ? Je ne vois toujours pas clairement en quoi votre banque peut vous imposer ce qu'elle prétend vous imposer.

Vous demandez un prêt de type immobilier et un prêt relais. Votre épouse semble d'accord.

Vos "vendeurs" aussi. Vous avez les moyens de rembourser le prêt. A partir de là, où est son problème ?

[quote="Boufigue":1g7p75eu]

Situation bloquée ! Je commence à consulter d'autres banques, mais la 1° à qui je viens de m'adresser le Roi de la savane et après écouté ma petite histoire et pris l'avis de son service

technique c'est rangé à côté de l'amateur de noisette ! Motif évoqué : Si le notaire refuse d'écrire ce qui est (je crois) dans la loi c'est qu'il y a un loup !

Je vous assure, c'est les mots qui m'ont été donnés !

[/quote:1g7p75eu]

Evidemment, avec ce genre de raisonnement, on pourrait facilement mettre tout le monde en prison.

Alors, il fallait "attraper la balle au bond"...

"ben, ça tombe à pic, donnez-moi donc ce fameux texte de loi dont vous venez de me parler, que je le mette sous le nez de mon notaire !". C'est la réponse qui aurait été intéressante à écouter...