Rachat soulte crédit sur une maison avec mon compagnon

Par Visiteur

J'ai acheté une maison avec mon compagon (non marié). Le budget total était de 290000E (maison 248000E + fais d'agence 7000 + frais de notaire 16000E + travaux 1900E). Nous avons fait un crédit que nous remboursons à 50/50 de 175000E) J'ai investi 100000E + 87500(moitié du prêt) ce qui me rend propriétaire à 65% et mon compagnon a investi 15000E + 87500 (sa moité du prêt) soit 35%. Je souhaite lui racheter sa part. Le notaire nous propose un montant qui ne semble pas juste pour moi: il prend le montant de la maison 248000E (elle n'a pas été dévaluée) - le capital restant dû (156000E) et il calcule 35% du restant pour calculer la somme que je lui dois soit 32500E. Or Nous n'avons pas calculé la répartition sur l'actif mais sur le montant total de l'enveloppe et sur le fait que nous remboursions le prêt à part égale. Avec son calcul, si nous vendions la maison ou si lui me rachetait ma part, j'obtiendrais 598000E. Je ne retrouverais pas mon investissement personnel (100000E)et serai perdante d'à peu près 40000E alors que lui récupère plus du double.
Voici le calcul que j'ai en tête et qui me semble plus conforme à la réalité: 35 % de 290000=101500E auxquels on soustrait la moitié du capital restant dû 78000 soit 23500E qui est la somme qu'il a investie + la moitié du capital remboursé sur le prêt.
Autre question: lui dois-je les intérêts sur le prêt?
Merci pour votre réponse.

Par Visiteur

Chère madame,

Or Nous n'avons pas calculé la répartition sur l'actif mais sur le montant total de l'enveloppe et sur le fait que nous remboursions le prêt à part égale.

Effectivement, je suis en désaccord avec le calcule du notaire, non pas forcément parce qu'il calcule la valeur de la maison sur les 248 000 et non pas 290 000, cela est discutable, mais parce qu'il calcule la valeur de la part de monsieur sans tenir compte du fait qu'il doit rembourser encore 78 000 euros de crédit.

En effet, selon son calcul, la valeur de la part de monsieur est égale à 35% de la valeur de la maison, déduction faite du crédit total.

Alors que véritablement, la part de monsieur est égale à 35% de la valeur de la maison - la part qu'il lui reste à lui à rembourser.

En fin de compte, le notaire fait:

Valeur part= 35% (valeur maison - crédit restant à rembourser)

Alors qu'à mon sens, il faudrait faire:

Valeur part: (35% * valeur maison) - Crédit restant à payer pour lui.

En gros, le notaire oublie que vous allez prendre du coup, l'intégralité du crédit à votre charge!

Voici le calcul que j'ai en tête et qui me semble plus conforme à la réalité: 35 % de 290000=101500E auxquels on soustrait la moitié du capital restant dû 78000 soit 23500E qui est la somme qu'il a investie + la moitié du capital remboursé sur le prêt.

J'adhère à votre méthode de calcul.

Autre question: lui dois-je les intérêts sur le prêt?

Pour les intérêts, répartition à 65-35 jusqu'au partage. Après, ils sont à votre seule charge.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup pour votre réponse et la rapididté à laquelle vous me l'avez fait parvenir.
Un détail: pourquoi est-ce je dois 65% des intérêts jusqu'à ma prise en charge de la totalité du prêt si nous remboursons 5O% chacun?
Autre question: comment faire valoir mes droits? Mon compagnon a entendu le discours du notaire et est ravi de l'estimation qui lui octroie davantage qu'il n'espérait.
Dois-je consulter un autre notaire ou convaincre le premier de son erreur (cette dernière option me semble difficile car je ne suis pas compétente mais cela aurait de la valeur auprès de mon compagnon)

Merci encore.

Par Visiteur

Chère madame,

pourquoi est-ce je dois 65% des intérêts jusqu'à ma prise en charge de la totalité du prêt si nous remboursons 5O% chacun?

Pardon, je n'avais plus fais attention, lorsque vous parliez des intérêts, que vous remboursiez le prêt à 50/50. Effectivement, les intérêts font intégralement partie du prêt et doivent être remboursés, à 50/50,au même titre que le crédit.

comment faire valoir mes droits? Mon compagnon a entendu le discours du notaire et est ravi de l'estimation qui lui octroie davantage qu'il n'espérait.
Dois-je consulter un autre notaire ou convaincre le premier de son erreur (cette dernière option me semble difficile car je ne suis pas compétente mais cela aurait de la valeur auprès de mon compagnon)

Allez voir un autre notaire, c'est la meilleure chose à faire. Les juristes sont toujours obstinés et changent rarement d'avis. Surtout maintenant que votre ex lui mettra la pression en lui disant: "Mais vous aviez dis ça.. C'est pas juste etc.

Très cordialement.