



## Calcul frais de notaire pour une desolidarisation de prêt

-----  
Par Max68740

Bonjour, je me suis séparé il y a peu et j'ai pour but de racheter la maison, nous allons donc faire une desolidarisation de prêt, je sais que je dois la soulte à mon ex, et 7 à 8% de frais de notaire sur cette même soulte m. Hors, il n'y a pas de plus-value, donc je n'ai pas à verser de soulte. Ma question est la suivantes quelles sont les frais de notaire à prévoir ? Comment les calculer ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Est-ce que la banque a donné son accord pour vous mettre seul emprunteur ?  
Si oui, le notaire doit acter la mutation, et peut vous calculer les frais qui en découlent.  
Vous devez payer à votre ex la valeur de sa part de propriété. Elle ne peut pas être nulle.

-----  
Par Rambotte

Il se peut que la soulte soit même négative, en cas de forte dépréciation de l'actif (et donc pas de plus-value), alors que le capital restant dû, lui, il reste dû pour ce qu'il est.

La valeur nette de la part de l'ex, c'est la valeur actuelle de sa part dans la maison, moins sa part de dette restant due dans le prêt.

-----  
Par Maxime68740

Nous avons acheté à parts égales, il nous reste 390 000 à payer, la maison a été estimée à 370 000 euros. D'après ce que j'ai pu lire, les frais de notaire sont de 7 à 8% de la valeur de sa part, donc si je comprend bien  $390\ 000/2 = 195\ 000$  et donc 8% de cette somme donc je dois payer environ 15000 euros de frais de notaire c'est bien ça ?

Je précise que nous ne sommes ni mariés ni pacse

-----  
Par Rambotte

Donc sa part est de -10000. Elle doit vous payer 10000.

Sa part d'actif c'est  $370\ 000/2 = 185\ 000$

Sa part de passif, c'est  $390\ 000/2 = 195\ 000$

Soit une part passive de 10000.

Pour lui "racheter" sa part, vous lui devez une soulte négative de 10000, c'est donc elle qui doit vous payer 10000 pour être libérée du bien et du prêt.

Ensuite dans les frais, il y a des droits et frais à payer au fisc (des taxes), et des frais à payer au notaire (émoluments, débours).

Il me semble que les droits, c'est sur la soulte, pas sur la valeur du bien rachetée (actif).

Nous supposons que vous êtes concubins (droits calculés sur la valeur de rachat des droits, comme une vente), car en cas d'époux (ou partenaires ?), les droits (de partage) sont calculés sur la masse (nette ?) à partager.

-----  
Par Maxime68740

Dans le cas où ce que vous dites est exact alors c'est une très bonne nouvelle !

-----  
Par Rambotte

Sur le calcul de la part nette de chacun (qui est un passif net), je suis à peu près sûr.  
Mais beaucoup moins sur le calcul des droits à payer.

Il faudrait décortiquer :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912>