



## Rachat de la part d'une maison suite à une séparation.

-----  
Par Sebastien46

Bonjour,

Suite à une séparation, nous avons mon ex et moi-même une maison en commun avec un crédit en cours.

Elle aimerait la vendre, mais moi non.

Comment se calcule le montant du rachat de part ?

Pour information, la montant de la maison vaut 155000 euros, et le prêt en cours est encore de 150000 euros.

En regardant sur internet, j'ai tout et son contraire donc si quelqu'un pouvait m'éclairer.

Merci beaucoup.

Bonne journée.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous ne précisez pas votre situation matrimoniale (mariage, pacs, concubinage). Et si mariage, le régime matrimonial, et si pacs, s'il est soumis au régime dit de l'indivision, puisque les règles sont spéciales dans ce cas.

J'imagine toutefois que ce n'est pas un mariage, car vous dites séparation sans dire divorce.

Il faut connaître les proportions de propriété dans le bien, définies à l'acte, en espérant\* qu'elles soient calculées en cohérence avec les financements. En cas de mariage communautaire, il existe le concept de récompense.

\* on peut vérifier ici ce point en fournissant toutes les données du financement (prix d'acquisition, apports personnels de deniers économisés, capital emprunté et dans quelles proportions).

Concernant l'actif (la maison), sa valeur actuelle est à partager au prorata des droits dans le bien.

Concernant le passif (le capital restant dû), il est à partager au prorata des engagements dans le bien (en général 50/50, mais dans l'acquisition, il pouvait y avoir d'autres proportions sur lesquelles vous étiez engagés pour les remboursements).

La valeur des droits de chacun est la différence de ses droits dans l'actif et de ses engagements dans le passif.

Si vous rachetez la part de votre ex, la soulte à verser est égale à la valeur des droits de votre ex.

Notez que dans votre cas, la valeur du bien est sensiblement égale au capital restant dû. La soulte sera donc faible, surtout si tout est 50/50.

-----  
Par Sebastien46

Re bonjour,

Désolé pour le manque d'information.

Nous sommes PACSE, mais en cours d'annulation. Il n'est pas en indivision, enfin je ne pense pas...

Nous payons le crédit à 50/50 car nous sommes toujours solidaires au niveau de la banque.

Après c'est vrai que je n'ai pas vraiment beaucoup d'autre info, c'était surtout pour me faire une idée du prix à payer si jamais je devais acheter sa part.

Il n'y a pas eu d'apport à la souscription, et nous avons payé pareil pendant presque 4 ans.  
Le montant du crédit initial était de 169000 euros de mémoire.

Ce sont les seules infos concrètes que j'ai à vous fournir :/

Merci.

-----  
Par Rambotte

Pour la banque, effectivement, vous êtes solidaires, ce qui ne signifie pas que vous êtes 50/50. Cela signifie qu'en cas d'impayé, elle peut s'adresser à qui elle veut pour la totalité.

Mais entre vous deux, vous auriez pu définir des proportions d'engagement dans les remboursements, par exemple 70/30, proportions non opposables à la banque.

S'il n'y a pas eu d'apports, cela veut dire que le bien (et les frais d'acte) a été intégralement financé par l'emprunt 169000?.

Nous imaginons donc que le bien est 50/50 à l'acte (et donc peu importe le régime du pacs).

Dans ce cas, si le bien vaut actuellement 155000? et la dette 150000?, tout étant 50/50, la valeur actuelle des droits de chacun est  $5000/2 = 2500?$ .

Pour racheter la part de l'autre, et devenir seul rembourseur du prêt, vous devez verser une soulte de 2500?, valeur des droits de votre ex.

Bien entendu, il faudra que la banque accepte que vous deveniez seul emprunteur, en fonction de vos capacités de remboursements.

Il y aura aussi des frais d'acte et des droits de partage.

-----  
Par Sebastien46

D'accord,

Merci de m'avoir éclairer sur le sujet car j'avais beau chercher sur différents forums mais rien n'était clair.

Merci beaucoup :)

Bonne fin d'après-midi.