



## Separation et calcul de soulte

-----  
Par Miloche18

Crédit immobilier

Separation et soulte

Auteur de la discussionmiloche18 Date de

Ajouter aux favoris

#1

Bonjour,

Bonjour.

Je suis perdu dans le calcul de la soulte et j aimerais des conseils.

Ma situation est la suivante :Pacsés

Achat maison en 2019 pour 239000euros

Nous avons fait un crédit de 239000 euros sur lequel il reste 129000 euros à rembourser.

Nous sommes à 50/50 en part.

Credit

Mr à 119500 euros soit 73,88%

Mme apport de 77251 euros et 42249 euros soit 26.12%

Nous avons calculé les crédits à rembourser hauteur de ces pourcentages.

Mr souhaite garder la maison qui aujourd'hui est estimé à 300000 euros.

Comment se calcul ce qu'il doit me verser? Je ne veux pas être volé ni être volé car je dois partir et retrouver un logement pour mes 2 enfants et vu les taux d'intérêt c'est compliqué.merci

J aimerais ne pas y laisser trop de plumes.

Au plaisir de vous lire

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Nous ne comprenons rien à l'histoire de l'apport, ni à vos pourcentages.

Si l'emprunt était de 239000 pour un bien qui valait 239000, c'est donc que le bien a été intégralement financé par le prêt, sans apport.

Décrivez mieux la réalité de l'acquisition, voire des dépenses ultérieures. Et précisez si vous avez soumis, ou pas, votre pacs au régime dit de l'indivision.

Mr à 119500 euros soit 73,88%

% de quoi ? Pour moi, 119500, c'est 50% de 239000.

-----  
Par Miloche18

Désolée, je vais essayer d'être plus claire

Emprunt de 239000 euros

Dans le partage chez le notaire, il est écrit

Crédit Mr 119500 euros

Crédit Mme 42249 euros

Apport de Mme 77251 euros.

Les pourcentages ont été calculés par le notaire et cela correspond à la prise en charge des remboursements soit 73.88% pour monsieur et 26% pour Mme.

-----  
Par Rambotte

Donc le crédit bancaire n'a pas été de 239000? comme vous avez écrit ("Nous avons fait un crédit de 239000? euros" et "Emprunt de 239000? euros").

Je comprends que le bien 239000? a été financé :

- par Mme à hauteur d'un apport de 77251?,
- par un crédit (emprunt) de 161749? (et pas de 239000?).

=> Total 77251? + 161749? = 239000?.

Vous êtes convenu que de crédit était réalisé à hauteurs respectives de :

- pour M. : 119500? soit 73,88% du crédit de 161749?,
- pour Mme : 42249? soit 26,12% du crédit de 161749?.

=> Total 119500? + 42249? = 161749?.

De sorte que le financement du bien est de 50/50 (Mme a financé 77251? personnels + 42249? empruntés = 119500?, M. a financé 119500? par emprunt). Et la propriété du bien a été choisie en cohérence avec ce financement 50/50.

Ces engagements respectifs dans le crédit ont été respectés lors des échéances. Parfait, il n'y a pas de créances entre indivisaires.

Calcul de la soulte.

Actif : bien 300000? détenu 50/50:

Part M. dans l'actif 150000?

Part Mme dans l'actif 150000?

Passif : dette 129000? engagée 73,88%/26,12%

Part M. dans le passif 129000? x 73,88% = 95305?

Part Mme dans le passif 129000? x 26,12% = 33695?

Parts nettes :

Net M. = 150000? - 95305? = 54695?

Net Mme = 150000? - 33695? = 116305?

Si M. doit reprendre la maison et prendre le prêt à sa charge, il doit vous verser une soulte de 116305?.

-----  
Par Miloche18

Merci pour votre réponse qui me soulage grandement