



Rachat de soulte

Par Olivier260738

Bonsoir mesdames messieurs

A l'heure d'aujourd'hui je souhaite faire un rachat de soulte. Cela fait 4 ans que je paye actuellement seul le crédit immobilier d'une valeur de 880 euros mensuel. Mon bien est estimé à une valeur vénale locative de 1000 euros fait par expert immobilier (valeur juridique) j'arrive pas à savoir la décote que je peut avoir en pourcentage. J'ai entendu parler de cette décote. C'est pour ça que je me permet d'avoir votre aide à ce sujet. Merci d'avance pour vos réponses apportées.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Commencez par demander à votre banque l'accord de désolidariser le crédit.

Ensuite voyez un notaire pour évaluer le montant à payer à l'autre indivisaire et les frais d'acte.

Vous ne dites pas si ce rachat est pour 50% du bien ?

Dans cette hypothèse, vous payez donc 440 euros de crédit en trop, et devriez verser 500 euros à l'autre indivisaire pour l'occupation soit 60 euros mensuels de différence à lui rembourser lors du rachat.

Par Rambotte

Bonjour.

A l'heure d'aujourd'hui je souhaite faire un rachat de soulte.

Vous n'allez pas faire un rachat de soulte, mais un rachat de part, dans le cadre d'un partage de l'indivision. La soulte, c'est la somme d'argent que vous allez verser. Vous n'allez donc pas racheter cette somme d'argent, ce qui ne voudrait rien dire. Ce que vous achetez, c'est la part du bien de l'autre. Parlons intelligiblement et sensément, et laissons tomber dans l'oubli cette expression absurde de "rachat de soulte".

A la rigueur, transformons-la en "rachat par soulte", c'est-à-dire "grâce à" une soulte, ou "au moyen" d'une soulte. Mais surtout pas "de".

Ensuite dans les calculs du partage de l'indivision, il y aura plusieurs choses à prendre en compte :

- la créance que vous avez contre l'indivision pour avoir assumé seul certaines échéances du crédit pour le compte de l'indivision ;
- une dette d'occupation privative du bien indivis (le cas échéant, vous ne le dites pas explicitement) ; c'est ici que, pour le calcul de l'indemnité d'occupation due à l'indivision, il y a une décote de l'ordre de 20% sur la valeur locative pour cause de précarité de l'occupation privative.

Notons que rien ne dit que l'occupation privative et la prise en charge des remboursements ont commencé simultanément (ce n'est pas précisé). Il ne faut donc pas faire une différence mensuelle, mais bien calculer la créance, et la dette, séparément.