Calcul rachat de soulte suite à une séparation

Par Gwen5676

Bonjour,

J'ai acheté une maison avec mon conjoint 145000?.
Lui a donné un apport de 55000? qui ont servi aux divers travaux.
Nous avons contracté un crédit. Il reste aujourd'hui 86808,91? à rembourser.

Aujourd'hui nous souhaitons nous séparer et la maison est estimée à 265000?.

Il souhaite me racheter mes parts. Sur les documents signés chez le notaire, il est indiqué qu'il a une part de 64.92% et moi une part de 35,08%.

Quel est le calcul à faire pour connaître le montant de ma part ?

Le notaire nous propose différents calculs, différents de ceux que j'ai pu trouver.

Merci pour votre aide

Par Fructidor

Bonjour
Il faudrait être un peu plus précise, car même si les parts sont fixées à 64,92 /35,08 %, certains notaires retraitent les comptes de l'indivision si l'apport a servi à financer des travaux ayant valorisé le bien d'une manière particulière.

Demandez à votre notaire de vous fournir un projet de décompte détaillé par écrit. Il a l'obligation légale de vous expliquer précisément chaque ligne de calcul (valeur, passif, créances éventuelles et quotes-parts).

Par Isadore

Bonjour,

Dans les limites du raisonnable (à savoir de ce qui pourrait être qualifié par le fisc de donation dans un sens ou dans l'autre), le "prix" de votre part est celui sur lequel vous serez d'accord tous les deux.

Vous avez théoriquement droit à 35,08% de 265 000 euros moins la part que vous devez rembourser du crédit restant (qui peut être différente de 35,08 %) plus ou moins d'éventuelles sommes qui vous sont dues ou que vous devez.

Mais vous avez une grande liberté pour vous entendre entre vous, comme le montre le fait que le notaire vous propose plusieurs modes de calcul.

Par janus2

Bonjour,
Dans quelles proportions remboursez-vous le crédit ?

PS : parler de "rachat de soulte" n'a aucun sens, la soulte étant la somme d'argent versée pour acheter la part de propriété de l'autre.

Par Gwen5676

Je parle de rachat de soulte car Mr souhaite garder la maison et donc racheter ma part. C'est ce que le notaire nous a donné comme terme.

L'apport de Mr à l'époque a été apporté pour contribuer à l'achat de la maison. Nous n'avions pas précisé dans l'acte notarié, nous ne nous étions même pas posé la question à l'époque à savoir si son apport servait aux travaux ou à l'achat de la maison. Aujourd'hui, il me dit qu'il préfère préciser que son apport a servi aux travaux...

La première partie du crédit a été remboursé à 50/50.

Ce qui apparaît sur le document :
Créances (toutes les lignes) Néant
Compte d'indivision post-separation (toutes les lignes) Néant
Actif : 265000?
Passif : 86808,92?

Par janus2

Je parle de rachat de soulte car Mr souhaite garder la maison et donc racheter ma part. C'est ce que le notaire nous a donné comme terme.

« rachat de soulte » est un abus de langage et un terme juridiquement impropre. Bien qu'il soit passé dans le langage courant des banques, des courtiers et du grand public, il ne correspond pas à la réalité du mécanisme civil.

On rachète des parts d'indivision (ou de communauté) et on verse une soulte.

Par Isadore

Après les notaires appellent l'opération "rachat de soulte" jusque sur leurs sites officiels et dans leurs actes :
[url=https://www.chambre-interdep-19-23-87.notaires.fr/informations-juridiques/353/Rachat-de-soulte-Le-prix-a-payer-pour-rester-chez-soi.html]https://www.chambre-interdep-19-23-87.notaires.fr/informations-juridiques/353/Rachat-de-soulte-Le-prix-a-payer-pour-rester-chez-soi.html[/url]

C'est une expression absurde, mais il est normal que les clients la reprennent.

Les travaux ont-ils été financés par le crédit dont il est question ? Et pouvez-vous préciser leur nature (réparation construction d'une annexe, embellissement...) ?

Par ailleurs, pouvez-vous préciser si par "conjoint", vous entendez bien "époux" et préciser votre régime matrimonial exact (ou votre "régime de PACS") ?

Et nous dire si la maison a été acquise après la conclusion du mariage ou du PACS ?