



Rachat de soulte

Par Ragnariscoring

Bonjour,

J'aimerais un conseil en droit immobilier.

Avec mon ex-concubine nous avons acheté une maison.

ça fait 14 mois que nous sommes séparés. Depuis, je vis dans la maison avec notre fils de 15 ans.

Depuis notre séparation, je paye seul le remboursement du prêt, la taxe foncière et même les 2 assurances emprunteurs (la sienne et la mienne).

Son salaire n'est plus versé sur notre compte et j'ai la preuve que je ne reçois rien d'elle avec les relevés.

Si je décidais de racheter sa part (ou soulte), est-ce que la moitié de tous les frais engagés seront déduits de ce que je lui dois ? ou une autre portion, ou rien du tout ?

Et est-ce que les frais de notaire, les frais de remboursement anticipé du prêt immo et les frais de rachat de soulte sont tous à ma charge ?

Merci de vos précieux conseils

Par isernon

bonjour,

pour racheter les droits indivis détenus par votre ex-concubine, il faut que votre ex soit d'accord sur le prix et généralement c'est le vendeur qui fixe le prix.

donc il vous faudra négocier avec votre ex, il n'existe pas de règle en cas de séparation entre concubins, car le concubinage est une situation de fait et non juridique.

salutations

Par Rambotte

Bonjour.

C'est bien un rachat de part, parce que la soulte, c'est la somme d'argent que l'un doit payer à l'autre pour devenir seul propriétaire. Racheter une somme d'argent ne veut rien dire. Il faut donc mieux proscrire "rachat de soulte".

Tout est toujours plus difficile en concubinage concernant la revendication de créance entre indivisaires.

Toutefois, il y a les principes de l'indivision.

Et il y a la distinction entre les dépenses d'acquisition et les dépenses de conservatoon.

Et de fait, votre dette bancaire est indivse, et vous assumez seul sa part dans la dette.

En première approche, amiable, vous pouvez proposer au notaire qui procèdera au partage de comptabiliser les dépenses faites par vous seul pour le compte de l'indivision.

Ensuite vous verrez si cette proposition, qui n'est pas illogique, est acceptée par votre ex.

Enfin, la loi ne régit pas qui doit assumer les frais d'acte et les droits de partage.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous assumez seul le crédit, les taxes et assurances.

votre ex serait en droit de vous réclamer une indemnité d'occupation puisque vous y résidez de manière privative.

il est possible que les 2 dettes s'équilibrent ... ou pas.

Ensuite il n'y a que 2 solutions :

A - licitation amiable : vous tombez d'accord avec elle sur un montant à lui verser qui vous permettra de devenir seul propriétaire du bien

B - licitation judiciaire : aucun accord n'est possible et l'un ou l'autre saisit la justice. Le juge ordonnera la vente aux enchères et le partage du prix.

Souvent la perspective du B (où tout le monde perd de l'argent) permet de faire pression et d'obtenir un accord même bancal pour aboutir en A.

Sauf si vous avez suffisamment de capacité financière pour enchérir et emporter le bien pour votre compte.