



Rachat de soulte

Par NasT

Bonjour à tous,

Je me demande quelles sont les conséquences dans le cas suivants :

J'ai acheté un appartement avec mon ex en 2022 d'un montant de 443 600?.

Nous sommes en situation d'union libre/ concubinage.

Mon apport personnel pour cet appartement est de 156 807? et elle de 10 000? (Les pourcentages dans l'acte notarié sont de 66,55% pour moi et de 33,45% pour elle).

Nous avons souscrit en commun un crédit immobilier de 276 793? (remboursement 50/50).

Nous nous sommes séparés récemment, et nous envisageons de vendre l'appartement dans un délai de 2ans afin de pouvoir récupérer une partie du remboursement du crédit. A partir d'aujourd'hui, elle occupe le bien en prenant l'intégralité des différents frais/charges, le temps d'attendre les 2 ans (elle ne souhaite pas vendre tout de suite, et si on vend nous récupérerons seulement l'apport).

Cependant, elle se renseigne en parallèle pour le rachat de soulte, quels sont les risques que j'encours dans cette hypothèse?

Dans l'idéal, je souhaite récupérer la totalité de mon apport et une partie de mon remboursement de crédit, est-ce faisable ou au contraire je risque même de ne pas récupérer la totalité de mon apport?

Merci pour vos conseils

Par yapasdequoi

Bonjour

Ne rêvez pas, on ne récupère jamais son apport.

Si la maison est vendue dans 2 ans, le prix déduction faite du capital restant dû sera réparti selon les pourcentages indiqués à l'acte.

Il sera tenu compte des remboursements 100/0 au lieu de 50/50 et aussi de l'indemnité d'occupation due par l'occupant pendant cette durée.

Si le partage calculé par le notaire ne vous convient pas il sera nécessaire de soumettre le litige au tribunal judiciaire.

Si Madame veut racheter votre part au lieu de mettre en vente, le calcul serait le même. Mais elle devra aussi convaincre la banque pour reprendre le crédit seule.

Vous devriez recevoir la même somme, que ce soit après vente à un tiers ou rachat de part par Madame.

Le pire serait que Madame décide de sortir de l'indivision rapidement et provoque le partage qui finira en vente aux enchères à bas prix.

Par NasT

Ca dépend aussi du prix de vente, le but est de vendre plus cher que lors de l'achat.

Par yapasdequoi

C'est la loi du marché qui prime.

Par CLipper

Citation yapasdequoi:

""Ne rêvez pas, on ne récupère jamais son apport.

--Il ne faut jamais dire jamais !

Si la maison est vendue dans 2 ans, le prix de déduction faite du capital restant dû sera réparti selon les pourcentages indiqués à l'acte.

""

Il sera tenu compte des remboursements 100/0 au lieu de 50/50 et aussi de l'indemnité d'occupation due par l'occupant pendant cette durée. ""

--Là, je ne comprends pas, auriez-vous la courtoisie d'expliquer ?