



Soulte immobilier

Par Pierre54

Bonjour

je me permets ce message pour avoir un renseignement sur un rachat de soulte pour une maison

Le bien est estimé à 200 000 euros , il reste 100 000 euros de crédit à payer , j'ai donc bien compris que la soulte que j'ai à racheter s'élève à 50 000 euros . Donc si je veux racheter le bien il m'en coûtera 50000 euros (soulte) + le rachat du crédit de 100 000 euros soit 150 000 euros en tout .

Par contre vais je bénéficier des 50 000 euros de mon coté pour pouvoir financer ce rachat de soulte et donc faire un prêt de 100 000 euros pour acheter le bien .

j'espère avoir été assez clair ...

un grand merci d'avance pour votre aide

Pierre

Par Isadore

Bonjour,

Techniquement on rachète une part, pas une soulte (qui est la somme que vous allez verser pour le rachat), même si les notaires eux-mêmes parlent de "rachat de soulte".

Votre phrase "Par contre vais je bénéficier des 50 000 euros de mon coté pour pouvoir financer ce rachat de soulte et donc faire un prêt de 100 000 euros pour acheter le bien" n'est pas très claire.

Voici ce que j'ai compris : vous possédez la moitié d'un bien qui vaut 200 000 euros, et il reste 100 000 euros de crédit à rembourser.

Première hypothèse : vous reprenez le crédit à votre seul compte (ce qui nécessite l'accord de la banque), dans ce cas vous n'aurez que 50 000 euros à verser à l'autre partie (sans compter les frais)

Seconde hypothèse : vous rachetez la part de l'autre indivisaire et soldez le crédit dans la foulée (éventuellement en contractant un nouvel emprunt) ; dans ce cas, vous devez verser 50 000 euros à l'autre propriétaire et 100 000 euros à la banque ; vous serez alors seul propriétaire du bien (et éventuellement endetté à hauteur de votre nouveau crédit)

Troisième hypothèse, moins probable et moins pratique : avec l'accord de la banque vous rachetez la part de l'autre indivisaire, sans désolidarisation du crédit ; vous devez alors verser 100 000 euros au vendeur, et vous continuerez à rembourser à deux le crédit

Par Pierre54

Bonjour Isadore

merci pour votre réponse , j'ai juste un doute sur :

Après le calcul , en enlevant le remboursement de crédit il reste 100 000 euros à se partager soit 50 000 pour Madame et 50 000 pour Monsieur

Dans mon esprit si je rachète la soulte à Madame soit 50 000 euros puis je utiliser les 50 000 euros de Monsieur et ainsi faire un prêt de 100 000 euros pour pouvoir acheter la maison .

ou alors dois je prévoir 100 000 euros (crédit en cours à prendre en charge) +

50 000 euros que je dois à Madame soit 150 000 euros

encore un grand merci je suis un peu perdu

Par Isadore

Je voudrais éclaircir un point : vous êtes Monsieur, l'indivisaire, et pas un tiers extérieur à l'indivision ?

Parce que je ne comprends pas ce que vous entendez par "utiliser les 50 000 euros de Monsieur". Si vous êtes un tiers, sauf si Monsieur vous donne son argent, vous ne pouvez pas l'utiliser.

Et si vous êtes Monsieur, vous possédez une part de la maison qui vaut 50 000 euros nets, mais c'est une part d'une maison. Je ne vois pas trop ce que vous comptez faire ? Vous racheter votre propre part en plus de celle de Madame ?

Si vous êtes un indivisaire, vous devez prévoir :

- 50 000 euros pour Madame

- et éventuellement 100 000 euros pour rembourser la banque (si vous voulez ou devez solder le crédit en cours).

Par Pierre54

Merci pour votre retour , j'ai donc ma réponse sur le budget à prévoir
très bon week end et encore merci pour vos explications