



Rachat de soulte suite separation

Par **Ddboon132812**, le **12/03/2019** à **22:48**

Bonjour,

Je rencontre des difficultés à savoir à quelle sauce je vais être mangé pour le rachat de notre maison.

Suite à separation prévue (pacs) j'envisage de racheter notre bien immobilier. Je n ai pas été très malin car sur l'acte d'achat la répartition est 50 / 50. La vérité est que j'ai 75 % et 25 pour ma compagne.

Quelques chiffres !

Prix achat 275 000 €

Frais achat complémentaire 34 000 €

Frais travaux pour agrandissement 64 000 €

Valeur de la maison actuellement 370 000 €

Crédit restant 182 000 € sur 230 000 € empruntés.

Ma contribution en apport dans ce bien

182 000 € => 124 000 € d'apport+ 58 000 € crédit

Sa contibution 61 000 € => 18 000 € apport+ 43 000 € credit

Savez vous estimer qu'elle pourrait être la soulte car je m inquiète de perdre gros dans l histoire....

Autre question : le montant des honoraires du notaire, plus frais d'acte, je n ai pas idée du mode de calcul. Pour le moment nous sommes toujours pacés.

Merci beaucoup pour vos lumières.

Par **Tisuisse**, le **13/03/2019** à **07:05**

Bonjour,

C'est simple : il ne faut pas confondre achat immobilier et financement de cet achat. Si, sur l'acte notarié et mentionné 50 - 50, vous recevrez 50 % du prix de vente moins les frais du notaire et moins le reste du crédit en cours. C'est donc l'acte notarié qui prévaut sur le financement. Quand au remboursement du crédit, c'est le contrat du crédit qui indiquera la

part imputée à chacun.

Par **Ddboon132812**, le **13/03/2019** à **09:16**

Merci pour ce retour.

Les travaux réalisés par mes soins ont contribué à augmenter la valeur de la maison à hauteur de 100.000 €. Dans quelles proportions puis-je récupérer mes billes compte tenu de l'apport disproportionné ?

Merci d'avance.

Par **Tisuisse**, le **13/03/2019** à **09:23**

C'est votre notaire qui vous renseignera mais ayez avec vous les copies des factures relatives à ces travaux, ne serait-ce que pour justifier ces dépenses.

Par **youris**, le **13/03/2019** à **09:48**

bonjour,

en matière immobilière, ce qui compte c'est le titre et non le financement.

si vous voulez devenir seul propriétaire, vous devez acheter la part de votre futur ex-partenaire au prix qu'elle aura fixé.

votre apport n'est pas disproportionné puisque vous l'avez apporté volontairement.

il est toujours conseillé que le titre de propriété reflète le financement des acquéreurs.

il faudra obtenir de l'organisme de crédit que votre futur ex-partenaire ne soit plus solidaire du crédit, ce qu'il n'est pas obligé d'accepter, car il faut éviter qu'elle reste solidaire du remboursement d'un crédit pour un bien qu'elle ne possède plus.

salutations

Par **Ddboon132812**, le **13/03/2019** à **09:57**

Merci bien

Si je comprend bien l'investissement personnel mot dans cet achat même si 25 / 75, je vais me retrouver à devoir racheter $(370 - 182) / 2$ soit 94 000 alors que la réalité est tout autre.

C'est ballot quand même.

N ais je donc aucun recours possible?

Par **youris**, le **13/03/2019** à **10:07**

le notaire va répartir le prix de la vente en fonction de la part de propriété de chacun dans le bien et du crédit restant à rembourser.

mais vous pouvez négocier une répartition différente si votre partenaire est d'accord sur une répartition qui serai, selon vous, plus conforme à la réalité du financement.

Par **Ddboon132812**, le **13/03/2019** à **10:09**

Merci

Par **Ddboon132812**, le **13/03/2019** à **16:35**

Bonjour

Moins ce qu il a apporté divisé par 2 ou - son apport 100%.
Merci beaucoup pour l info.

Par **youris**, le **13/03/2019** à **17:53**

lila2850,

si vous avez signé la vente selon le calcul du notaire, c'est que vous étiez d'accord.

une vente immobilière ne peut se faire que si toutes les parties sont d'accord.

en cas de désaccord, il faut saisir le juge qui tranchera le litige, ce qui n'est pas dans le pouvoir du notaire.

en la matière, les tribunaux ne prennent pas en compte la main d 'oeuvre apportée par un indivisaire dont la preuve est difficile à apporter.

Par **CHRIST Off**, le **19/04/2019** à **09:09**

Bonjour,

Je suis en instance de divorce et mon cas est similaire au votre.

En ce sens que : j'ai apporté (en francs désolé)

400.000,00 frs de mes deniers personnels lors de l'achat de notre maison d'une valeur de 800.000,00 frs.

le reste donc 400.00,00 frs en co-emprunt, le notaire a porté sur l'acte d'achat la mention "de ces deniers personnels" et 75/25 %.

Pour moi cela équivalait à

la moitié de mes deniers personnels et la moitié de l'emprunt = 75 % pour moi et la moitié de l'emprunt 25% pour elle.

Mais surprise... Quand mon épouse a demandé le divorce un notaire a été nommé et quand j'ai amené mes documents il m'a expliqué que en fait :

Sur l'acte notarié il y a écrit 75/25 donc je dois rembourser 75% de l'emprunt et elle 25% idem pour les taxes foncières.

Elle me doit une récompense pour les 25% que j'ai versé en son nom sur les 400.000,00 frs d'apport (ce qu'elle ne me versera jamais et qu'elle ne reconnait pas) actualisé au prix estimé du bien au moment de la demande de divorce.

Soit dans votre cas.

vous êtes propriétaires à 50/50 et elle vous doit la part de l'apport que vous avez amené de vos deniers personnels actualisé de la valeur actuelle de votre bien.

J'espère ne pas avoir écrit de bêtises, vous avoir éclairé,

Cordialement