



rachat soulte et nouvelle répartition suite remboursement anticipé en cours de crédit

Par reitfo, le 24/09/2019 à 16:11

Bonjour à tous,

Je suis au bord de la séparation avec ma conjointe et j'essaierais bien que mal de me préparer à cette éventualité en anticipant.

Je vous présente ma situation :

Achat d'une maison en VEFA en 2011 pour 220 k€

Mon apport : 20 k€

Apport madame : 30k

Le reste financé par crédit 170 k€ remboursé à 50/50 %.

A ce stade là et je le conçois la répartition (48 % moi, 52 % elle)

La ou ça se complique :

La maison nous est livrée en juin 2013, nous habitons dans un appartement que je possédais à 100% et que j'ai vendu.

De cette vente, je décide de faire un remboursement anticipé de 40 k€ ce qui nous réduit le montant du capital restant dû et diminue les mensualités

Ma question concerne le calcul du rachat de soulte car selon la formule officielle je ne m'y retrouve pas.

A ce stade là et bêtement je vous l'accorde je pensais que les quotités évoluaient :

En gros moi :

Apport : 20 k€ + 40 k€ RA : 60 k€ d'apport soit nouvelle répartition à 57 % pour moi et 43 % pour elle

J'ai peur que le notaire se base uniquement sur la répartition indiquée dans l'acte notarié et je serai la grande perdante car cela reviendrait à dire que ces 40 k€ ont été versés par tous les deux et donc qu'elle en récupérerait 52%

Soit une perte sèche de 21 k€ pour moi alors que j'ai déjà une soulte importante à payer

De là dépendra mon avenir et celui de ma fille pour que nous puissions rester dans la maison où elle est née et avoir un repère..

Ma question : Si le notaire est d'accord a-t-il le droit de se baser sur cette nouvelle répartition ?

Ce qui ferait : soulte : 240 k€ - 100 k€ capital restant : 140 k€

$140 * 42 \% = 58,8 \text{ k€}$ que je devrais à ma femme (ce qui est logique car je lui rends ses 30 k€ d'apport + 17 k€ remboursement crédit (34 k€ remboursées à 2 à 50/50) + 11 k€ sa part de plus value ce qui revient à 58 k€ donc juste selon moi

Ce dont j'ai peur : que le notaire soit obligé d'appliquer la formule classique :

$240 - 100 = 140$ soulte

$140 * 52 \% = 73 \text{ k€}$ ce qui augmenterait la soulte de 15 k€

Je trouve ce calcul aberrant car il ne tient pas compte de la proportion de remboursement qu'il

y a eu ?

Si cette formule retenue est la bonne il y aurait bien une autre solution : diminuer le prix de la maison afin de faire automatiquement baisser ce montant de soulte (mais pour cela il faudrait que ma femme soit d'accord ainsi que le notaire), ou fixer le montant de la soulte d'un commun accord

Pouvez-vous m'éclairer sur mes questionnements svp car cela fait des jours que je regarde les forums sans trouver la solution

Par **Visiteur**, le **24/09/2019** à **16:46**

Bonjour

Vous n'envisagez pas de reprendre la maison lors du partage, avec le crédit, que vous rembourserez partiellement ensuite, une fois propriétaire ?

Par **reitfo**, le **24/09/2019** à **17:06**

Bonjour

Oui en effet je souhaite garder la maison.

Je peux financer la soulte par fonds propre, encore me faudrait il en avoir une estimation en fonction du mode de calcul

Concernant le crédit, la mensualité sera trop importante, je devrais le racheter par un autre crédit sur une durée plus longue et donc une mensualité plus basse

Cordialement