



rachat des parts de la maison

Par **oliviervlk**, le **15/12/2012** à **21:06**

Bonjour,

1 an après notre achat de maison, je voudrais racheter les parts de mon ex compagne. Dans le contrat d'achat du notaire, il est spécifié que je possède 70% de la maison et 30% pour elle. Si je comprends bien, si A fait un apport de 10%, B fait un apport de 50% et les 40% restant correspond au prêt. Ainsi nous avons ce pourcentage de 70 30 (ses 10% + 40% de prêt divisé par 2 entre A et B). C'est d'accord mais il est juste et honnête uniquement si les 2 personnes paient jusqu'au bout le prêt ! dans la mesure où A quitte la maison 1 an après l'achat. Je dois aujourd'hui lui payer 30% de la maison alors qu'elle n'a payé que 10% et 1 an de remboursement de prêt 50 50 avec moi.

je dois lui verser beaucoup plus que son apport alors que la valeur de la maison à chuter.

Si nous décidons de vendre, la situation est tout aussi injuste, je perds 50 000 euros et elle gagne 8 000 euros. Je suis pris à la gorge par les prêts et les charges...

Tous les contrats sont-ils sur ce principe ?

Si vous avez des solutions à me soumettre. Ou des recours éventuellement.

Je vous en remercie par avance.

Par **youris**, le **16/12/2012** à **11:06**

bjr,

il ne faut pas mélanger le titre de propriété d'un bien et son financement.

l'acte de vente précise la répartition dans un bien en indivision des parts de chacun des propriétaires.

dans votre cas, vous avez 70% de la maison et votre compagne 30%.

cela est indépendant du financement.

ensuite il faut que la banque accepte la désolidarisation du prêt.

comme vous êtes en union libre, il suffit que vous soyez d'accord.

mais vous devrez racheter les 30% du bien dont elle est propriétaire.

pour la simplification du calcul il aurait fallu qu'elle ne rembourse que 30% du crédit car dans votre cas elle paie 50% alors qu'elle n'est propriétaire que de 30% ce faisant vous compliquez le calcul.

ce qui vous pénalise c'est que la valeur de la maison à baisser.

le plus simple serait à mon avis c'est de lui rembourser les sommes que votre compagne a versé depuis 1 an en tenant compte de la décote de la maison.

comme il faut passer par un notaire, il saura vous expliquer le meilleur calcul et ne pas oublier les frais.

cdt

"quand on aime ,on ne compte pas; quand on n'aime plus, on commence à compter".