



Rachat partiel de soulte

Par Melimelo35

Bonjour a tous,

Je me suis séparée de mon conjoint, nous avons un appartement en commun, il en possède 80% et moi 20%.

J'y vis actuellement avec les enfants et je souhaite lui racheter sa part. Seulement j' aurai besoin d'un peu de temps avant d'être en mesure de lui racheter sa part.

Or il a besoin d'argent rapidement.

Est ce que vous pensez que je peux avec les liquidités que j'ai lui en racheter une toute petite part des maintenant avant d'acheter le solde des que je serai en mesure de le faire

D'après ce que j'ai vu les frais de notaire sont proportionnels!? Est-ce qu'il y a aussi une partie fixe? Des frais autres que les frais de notaire? Parce que s'il y a une partie fixe je devrais la payer 2 fois une fois au rachat partiel et une fois lors du rachat du solde des part.

De manière générale pensez vous que procéder ainsi soit une bonne idée? Il y a peut être des inconvénients/impossibilités auxquels je n'ai pas pensé.

Merci de m'avoir lue.

Par kang74

Bonjour

Soit vous pouvez racheter sa part seule , soit pas ...

Si le bien a encore un crédit à payer il faut aussi que la banque accepte que vous repreniez le crédit sur vos seuls revenus .

En attendant, si vous êtes divorcé, vous devez chaque mois 80% de la valeur locative du bien .

Donc est ce vraiment une bonne idée de vouloir rester dans ce bien , qui vous coute chaque mois, alors que vous n'avez que 20% du bien ??

Par Rambotte

Bonjour.

Un partage est amiable, ou il ne l'est pas.

Vous ne pouvez exiger de racheter sa part (et non la soulte) par fractions, en payant une soulte partielle à chaque rachat de petite part.

Mais il a le droit d'accepter, mais peut-être demandera-t-il que les frais engendrés soient à votre charge.

Vous parlez de conjoint. En matière matrimoniale et patrimoniale, cela signifie mariage (et ici, ce ne devrait a priori pas être en communauté, vu les quotités). Or les droits de partage lors d'un partage avec soulte ne sont pas traités de la même manière, selon le type d'indivision.

Par Melimelo35

Bonjour,

Merci pour vos réponses,

Je me suis mal exprimée nous n'étions pas mariés ni pacsés juste concubins.

Il est d'accord pour que je rachète sa part par fractions et bien évidemment je prendrais les frais engendrés à ma charge. Mais justement je me demande quels sont ces frais.

J'ai un petit appartement avec des locataires que je veux vendre pour acheter sa part.

D'où le besoin d'un peu de temps.

Par kang74

Bonjour

Vous prenez rendez vous chez un notaire qui vous expliquera ce que vous devrez à votre ex pour racheter sa part globale (soulte + crédit+ frais) : cela vous donnera une idée si c'est possible et dans votre intérêt de commencer à racheter sa part, même par bout .

En sachant que depuis que vous habitez seule le bien commun, une indemnité d'occupation sera due ,à proportion de la part de votre ex, en plus de tout le reste : si vous y habitez seule depuis un an , cela commence à chiffrer (80% valeur locative -10% X mois)

Parce que cela ne sert à rien d'acheter un % du bien à votre ex, si au final cela vous revient plus cher que de vendre le bien et de racheter autre chose .

Si vous avez un crédit sur ce bien , il faut aussi l'accord de la banque .

Par Rambotte

Est-ce que ce ne serait pas plus simple de faire un contrat où les sommes que vous pouvez lui verser immédiatement, en attendant la vente de votre bien, ne sont qu'une avance sur la soulte que vous lui devrez lors du rachat de part ?

Pour éviter des multiplier les actes notariés de partage avec transferts de propriété.

Le contrat peut-être sous seing privé mais rédigé par le notaire.

Edit : comme dit par kang74, la soulte dans le partage de l'indivision ne sera pas simplement 80% de la valeur du bien, valeur de sa part. L'indemnité d'occupation fait partie de l'actif de l'indivision à partager (si elle est demandée).

Par Melimelo35

Si c'est possible ca serait une très bonne solution.

Je me renseigner.

Par Melimelo35

Si c'est possible ca serait une très bonne solution.

Je me renseigner.