Rachat maison suite à séparation

Par Guts

Bonjour,

Je sollicite votre aide car je suis un peu désemparé par la situation.
Récemment séparé (union libre), ma conjointe a quittée la maison et nous avons convenu d'un accord financier pour que je puisse garder la maison et la désolidariser du prêt ce qui est son souhai.
J'ai l'accord de la banque pour récupérer le prêt.

Mais les complications arrivent plutôt du côté notarial.
Mon cher notaire me dit que cela est impossible de trouver un accord financier et qu'il faut obligatoirement réévaluer la maison afin d'effectuer le calcul.
Seulement qu'avec son calcul, la somme due à mon ex conjointe est supérieur à notre accord.
Que faire ? Existe il quelque chose permettant cela ? Quelle est la procédure et la démarche exacte.
Mon notaire est trop flou dans ses explications
Aussi j'aimerai pouvoir obtenir la valeur des frais de notaire de cette transaction car j'ai bien l'impression qu'ils sont bien trop élevé.

Je vous apporte quelques détails chiffrés
Maison achetée : 135000?
Travaux + Frais : 40000?
Valeur actuelle : 300000?
Capitale restant du : 155000?
Accord : 50000?
Frais de notaire demandée : 12500?

Par avances merci beaucoup pour votre précise aide.

Par Isadore

Bonjour,

Je vais supposer que vous êtes propriétaires par moitié du bien. Si c'est bien le cas, la soulte proposée semble effectivement bien basse pour ce que vous indiquez être la valeur actuelle du bien. Vous devriez payer 72 500 euros environ.

Il n'est pas impossible de se mettre d'accord sur une somme plus basse, avec un tel différentiel le fisc va hurler. Si vous voulez rester sur cette somme, il faut que votre concubine vous vende une part de la maison pour 50 000 euros et vous donne le reste. C'est donation sur laquelle vous serez taxé à 60 %.

Vous risquez sinon des voir cette vente requalifiée en donation indirecte, ainsi que des poursuites pour fraude si le fisc y voit un acte intentionnel destiné à payer moins d'impôts.

Les frais de notaire (qui incluent des taxes) ne me semblent pas incohérents. Je vous conseille de demander un devis détaillé au notaire.

Avez-vous fait estimer le bien récemment ? Sinon d'où sort la valeur de 300 000 euros ?

Par Rambotte

Bonjour.

Sans ça, le notaire ne devrait pas pouvoir vous refuser votre partage, mais il peut exiger que vous signiez (tous les deux) une reconnaissance de conseils donnés (conseils qui seront explicités), pour que sa responsabilité civile professionnelle pour défaut de conseil ne soit pas engagée en cas de suites fiscales ou autres préjudiciables pour vous ou votre ex-concubine (et non ex-conjointe).

Il peut aussi y avoir des suites civiles, puisque l'action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage se prescrit en deux ans du partage : votre ex-concubine pourra légalement revenir sur le partage pendant deux ans. A moins que l'acte prenne la forme d'une transaction, mais une transaction devrait supposer un préalable de litiges, je pense.

En effet, la soulte théorique est de 72500, donc toute soulte inférieure à 72500 x 75% = 54375 provoque une lésion de plus d'un quart.

Pour l'instant, les frais de notaire ne sont que des provisions, toujours dans la marge haute pour ne pas avoir à en redemander. N'espérez jamais avoir un montant définitif avant la clôture du dossier et la restitution du trop versé.