



Rachat de parts suite à séparation entre concubins

Par didi2102

Bonjour à tous,

Je me permets de vous solliciter car je me sépare et souhaite racheter les parts de notre bien.

Nous avons acheté à 50/50. Je précise que mon ex ne paye plus le crédit depuis qu'elle a quitté le logement (le notaire le prend en compte dans les calculs mais il indique que je dois tout de même des I/O).

Aussi ai-je besoin de précisions sur certains calculs:

1/ Calcul sur les indemnités d'occupation: j'occupe toujours la maison et je dois verser des I/O.

Le calcul fait par le notaire s'appuie sur le montant du loyer - un abattement de 20%.

EX: 2000? -20% = I/O

Le montant du loyer ne doit-il pas être divisé par 2 pour correspondre à ma quote-part ? Ce qui donnerait :

(2000? /2) -20% ?

2/ Calcul sur le droit de partage: 2,5% sur la moitié de l'actif net - la soulte à payer ? Pouvez vous me le confirmer ?

3/Calcul sur les droits de mutation ou de vente: c'est là où je bloque. Le notaire indique que ces droits de 5,8% sont à payer sur la moitié du crédit restant à payer ainsi que sur la soulte. Est-ce juste ? J'ai cru lire que ces droits ne s'appliquaient que sur la soulte...

Je vous remercie par avance pour l'aide que vous pourrez m'apporter.

Par Isadore

Bonjour,

Le montant du loyer ne doit-il pas être divisé par 2 pour correspondre à ma quote-part ? Ce qui donnerait :

(2000? /2) -20% ?

Si, simplement le notaire calcule l'indemnité d'occupation (pas le loyer) pour l'ensemble du bien. Ensuite on répartit cette indemnité entre l'ensemble des indivisaires au prorata des parts.

Techniquement parlant, ce que vous allez verser à votre ancienne compagne sera une part de l'indemnité

2/ Calcul sur le droit de partage: 2,5% sur la moitié de l'actif net - la soulte à payer ? Pouvez vous me le confirmer ?

On paye bien le droit de partage que sur l'actif net à partager :

Valeur de l'actif partagé - le passif partagé (crédit immobilier) - la soulte

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041470472]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041470472[/url]

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912[/url]

N'étant pas mariés, vous rentrez dans le cas où la soulte est déductible de l'actif.

En contrepartie de la déductibilité de la soulte, celle-ci sera imposée au taux prévu pour les ventes (5,8 % sauf erreur) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006305334/1979-07-01]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006305334/1979-07-01[/url]

3. Je suis moyennement sûre de moi, mais je crois que les droits de mutation s'appliquent aussi à la dette de l'indivisaire qui est reprise à son compte par l'autre indivisaire. La logique serait que la reprise de la part de la créance du vendeur est une partie du prix de vente, au même titre que la soulte. En gros, le vendeur touche une soulte + une reprise de sa dette par l'acheteur :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006310209]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006310209[/url]

A confirmer par le notaire ou un autre intervenant.

Par didi2102

Bonjour,

C'est effectivement complexe et j'aimerais être certain du dernier point...

En tout cas, merci pour ces premiers éléments de réponse, je ne désespère pas d'avoir une réponse sûre et définitive de la part d'un ou d'une autre intervenant(e).