



Rachat de Sout

Par Mass

Bonjour à tous,

Suite à une séparation j'aimerais racheter la soulte de ma concubine.

Nous ne sommes ni pacse, ni marie, voici qqls chiffres:

Prix du bien = 340 000

Reste à payer = 310 000

Quotites: 60/40 (moi/elle)

Concernant la valeur de la soulte c est à peu près bon je crois connaître la formule

$(340\ 000 - 310\ 000) * 0,4 = 12000$

Par contre, au niveau des frais de notaire, j'ai un doute. Est ce que c est calculé en fct du prix de la valeur du bien ? Ou en fct de la valeur de la soulte ? Car ça change tout.

Merci d'avance

Par Rambotte

Bonjour.

Une soulte ne se rachète pas, elle se paye. La soulte, c'est la somme d'argent (le prix) que vous devez verser pour racheter la part de votre concubine.

Que peut bien vouloir dire "racheter une somme d'argent" ?

La formule n'est pas la bonne, si les % de propriété dans le bien ne sont pas les mêmes que les % d'engagement dans la dette.

Le prêt est-il 50/50 ?

Dans ce cas, le bien (l'actif) 340000 est partagé 60/40, donc 204000 pour vous et 136000 pour elle.

Le capital restant dû (le passif) 310000 est partagé 50/50, donc 155000 pour vous et pour elle.

Votre actif net est donc $204000 - 155000 = 49000$, et son "actif" net est de $136000 - 155000 = -19000$: c'est un passif net.

En fait, sa part étant de -19000, c'est elle qui doit vous payer une soulte de 19000, pour sortir du bien et de la dette.

Quels sont les calculs ayant conduit à une propriété du bien 60/40 ?

Quels furent les apports personnels, et quel fut le capital emprunté ?

Parce qu'avec un capital restant dû aussi proche de la valeur actuelle de la maison, et compte tenu d'un apport personnel qui devrait être du quart du capital emprunté (supposé 50/50) pour arriver à 60/40*, vous devez faire une énorme moins-value sur le bien.

* si les calculs de proportions sont faits logiquement.