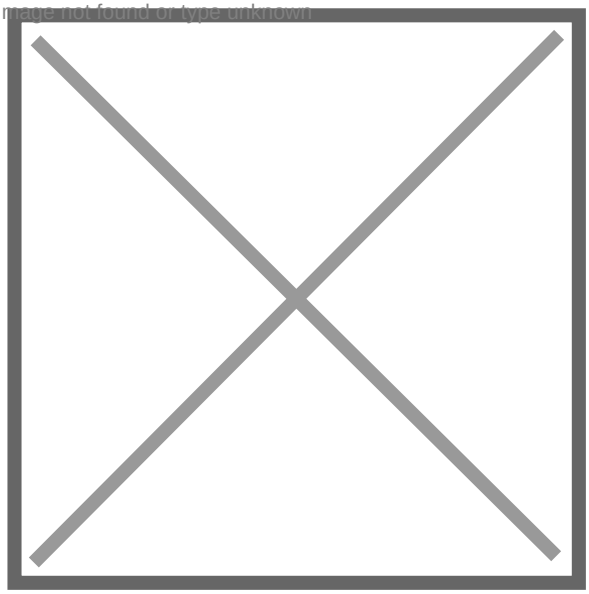
Image not found or type unknown



Separation pacs et rachat soulte

Par **catwoman1980**, le **07/06/2009** à **11:34**

Bonjour,

Je vous explique la situation avant toute chose :

Pacsée il y a 5 ans (mars 2004), nous avons acquis une maison 220 000€ (frais de notaire inclus) en juillet 2005.
J'ai apporté 60 000€ et lui 10 000€. Nous avons donc emprunté 150 000€ que nous remboursons à hauteur de 1/3 à ma charge et 2/3 à la sienne. Ainsi une fois le prêt remboursé nous aurions été à 50/50 (110 000€ chacun) sur le bien comme indiqué sur l'acte initial.
A ce jour il reste 128 000€ à rembourser à la banque.

Il a quitté le domicile (et moi par la même) le 1 er mars 2009 et souhaitait vendre le bien. Je souhaite, moi, lui racheter sa part. Il serait finalement d'accord... Je reprendrai donc le crédit (Bq ok)
Il a souhaité faire expertiser la maison par plusieurs agents immobiliers pour faire la moyenne des évaluations, valeur qui servirait pour le calcul du rachat de soulte. Les évaluations sont très disparates : de 220 000€ à 310 000€ (+2 éval dans les 265 et une 275000).
Il ne souhaite donc plus une moyenne mais trancher pour 285 000€!
1er Pb! Mais soit, soyons conciliante me suis-je dis!

J'ai pris rdv chez un notaire qui nous a indiqué le calcul à faire :
Le prix du bien a augmenté de 129,5%.
Sa participation (apport initial cité au début +capital déjà versé à la banque 14 533€) doit donc être majorée de la même manière :
Sa part est évaluée à 31 770€.

Trop peu à son gout! Il voudrait que je lui rembourse également les intérêts qu'il a versé pendant ces 4 années ou que je lui donne la moitié de la plu value totale.

Il a donc consulté un autre notaire qui a fait le calcul suivant :
Mon apport "plu valué" 60 000x1.295= 77 700€
Son apport "plu valué" 10 000x1.295= 12 950€
Reste 128 000€ à rembourser.
Il reste donc à partager en 50/50:
285 000-(77 700+12 950)-128 000= 66 350€ donc 33 175€ pour lui.
Sa part est évaluée à 46 125€.

Je suis abasourdie par le delta émanant de ces 2 calculs!
Le 1er me semble plus équitable et plus juste, non pas car moins élevé, mais dans le sens où il n'a payé que 24 533€ de capital à ce jour et qu'en cas de rachat par lui ou moi, notre investissement est bien multiplié par de la même manière. Dans le 2è sa part est multipliée par 1.9 soit 0.7 fois plus que le prix de la maison!!!

Voici enfin mes 2 questions : Comment puis-je faire valoir ce 1er calcul comme étant le plus juste sans passer par le jaf? Si je dois saisir un jaf, comment procéder et quels frais prévoir?
Merci

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés