



Soulte en cas de rachat de part avec quote part de prêt différent

Par **Juridiquaid**, le **03/08/2017** à **16:04**

Bonjour,

Ma question concerne le calcul de la soulte dans le cas d'un rachat de part.

Voici ma situation ; j'envisage de racheter la part du bien immobilier que nous avons acquis avec mon ex- partenaire de PACS et dont voici ce qu'il figure sur le titre de propriété :

1) le bien est acquis par :

- X à concurrence de 75% (A)
- Y à concurrence de 25% (B)

2) L'effort de financement est réparti de la manière suivante :

Apport personnel réparti de la manière suivante :

- X apportant de 86% soit 250.000 € (C)
- Y apportant de 14% soit 40.00 € (D)

Prêt solidaire dont le remboursement sera effectué par :

- X à concurrence de 60% (E) soit 130.000 € (G)
- Y à concurrence de 40% (F) soit 87.000 € (H)

3) Convention de répartition du prix en cas de revente ou en cas de partage

Dans le cas où le bien ferait l'objet d'une vente avant l'amortissement total de l'emprunt, le prix de vente sera réparti entre les acquéreurs en fonction des proportions individuelles des acquisitions et sur la quote part revenant à chacun des vendeurs il sera retenu les sommes dont ils sont redevables :

. Pour tout ce qui concerne le remboursement anticipé en capital, intérêt, indemnités, frais de mainlevée du prêt souscrit en commun :

- à hauteur de 60% (E) pour X
- à hauteur de 40% (F) pour Y

. Pour tout ce qui concerne les charges afférentes au titre de propriété du bien revendu, telles que honoraires, impôts et taxes relatives au bien :

- à hauteur de 75% (A) pour X
- à hauteur de 25% (B) pour Y

Il sera pareillement tenu compte du non remboursement complet du prêt en cas de partage du bien.

Hypothèses :

- il reste 150.000 € de capital à rembourser (I)

- le bien immobilier a été ré-estimé à 450.000 € (J)

Je viens enfin à la question : pouvez-vous indiquer quelle est la formule pour le calcul de la soulte que X devra verser Y ?

Possibilité 1) :

$J * B - I * F - \text{FraisNotaire} * B = 450.000 * 25\% - 150.000 * 40\% - \text{FraisNotaire} * 25\% = 52.500$
€ - 25% des frais de notaire

Possibilité 2) :

$J * B - I * B - \text{FraisNotaire} * B = 450.000 * 25\% - 150.000 * 25\% - \text{FraisNotaire} * 25\% =$
75.000 € - 25% des frais de notaires

Possibilité 3) :

$J * B - I * 50\% - \text{FraisNotaire} * B = 450.000 * 25\% - 150.000 * 50\% - \text{FraisNotaire} * 25\% =$
37.500 € - 25% des frais de notaires

Veillez m'excuser pour les détails mais je ne sais pas toujours ce qui est important ou non.
Merci