



Rachat de soulte et frais de notaire

Par **Co Co**, le **10/11/2016** à **14:46**

Chers tous,

je sollicite votre aide sur mon cas pratique de rachat de soulte.

Mon conjoint et moi meme nous séparons et je souhaite racheter ses parts de notre appartement.

Valeur estimée du bien = 230K€

Valeur à l'achat = 250K€

Montant de mon appart personnel = 50K€ (-> lui possède donc 37,4% du bien)

Crédit restant dû = 170K€

Nous nous sommes accordés sur un rachat de ses parts à hauteur de 15K€, et je règle les frais de notaire.

Je m'adresse à mon notaire qui me conseille de partir sur une licitation et m'annonce des frais de notaire à 8100€ (dont 5K€ de publicité foncière).

>> Je trouve tout bonnement incompréhensible de devoir m'acquitter de 8K€ de notaire alors meme que je rachète les parts de mon conjoint 15K€.

Pouvez vous me dire s'il existe une option plus économique à la licitation (partage ?) et si ce montant est normal ?

Merci infiniment de votre aide...

Une belle journée à tous,

Bien cordialement

Par **Merlin Not**, le **10/11/2016** à **22:46**

Bonsoir,

Malheureusement ce montant de frais est normal car les taxes sont calculées sur la part rachetées. Il convient toutefois de demander au notaire de calculer le montant des frais si vous faites un partage. Cela sera beaucoup moins cher si vous avez été pacse à un moment avec votre ami. En effet, les taxes sont alors calculées sur l'actif net, c'est à dire après déduction du passif.

Espérant avoir répondu à vos interrogations.

Cordialement.
Rodolphe merlin

Par **Visiteur**, le 11/11/2016 à 00:29

Bonsoir,
Je ne comp?ends pas le terme licitation (vente judiciaire) dans votre cas, c'est une liquidation de communauté par partage avec soulte.

Par **Co Co**, le 13/11/2016 à 14:00

Bonjour Merlin,
et merci de votre réponse !
Nous sommes effectivement encore pascés... Pourriez vous m'indiquer le texte précisant que la base de calcul dans ce cas est l'actif net ?
Si je comprends bien, nous aurions alors comme base de calcul :
valeur estimée du bien - valeur crédit restant dû, soit 230K - 170K.
Est ce la le calcul exact ?
Merci de votre retour sur le texte, que je puisse le soumettre à ma notaire ;-)
Merci infiniment de votre aide,
Coralie

Par **Co Co**, le 13/11/2016 à 14:02

Bonjour Pragma,
le terme licitation est le terme qu'a employé la notaire...
Je ne saurais vous en dire plus :-)
Coralie

Par **Merlin Not**, le 13/11/2016 à 14:34

Bonjour,
Lorsque des concubins pascés se séparent, il convient de faire un double calcul : calculer le montant des frais pour une licitations (mais on ne peut pas prendre en compte le,passif) ou faire un partage (le passif est alors déduit). Vous avez donc bien compris : votre calcul est exact. Le droit de partage sera calculé sur l'actif net. Parlez en à votre notaire car il a du oublié cette possibilité.
Cordialement.

Par **Co Co**, le 13/11/2016 à 17:09

Merlin,
il serait donc plus avantageux pour moi de partir sur un partage puisque le passif est déduit ?
Auriez vous en tête l'article référent ?
Merci beaucoup de votre aide,
Coralie

Par **Merlin Not**, le 13/11/2016 à 17:35

Non, je n'ai la référence mais le notaire le connaît nécessairement...

Par **Co Co**, le 13/11/2016 à 18:16

Merci infiniment...
Le partage s'applique bien même si je reste dans l'habitation concernée ?

Par **Merlin Not**, le 13/11/2016 à 18:53

Oui tout à fait. Il n'y a aucune obligation d'occupation.