



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€! 1^{er} Pb! Mais soit, soyons conciliante me suis-je dit! 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" $60\,000 \times 1.295 = 77\,700\text{€}$ Son apport "plu valué" $10\,000 \times 1.295 = 12\,950\text{€}$ Reste 128 000€ à rembourser. Il reste donc à partager en 50/50: $285\,000 - (77\,700 + 12\,950) - 128\,000 = 66\,350\text{€}$ donc 33 175€ pour lui. Sa part est évaluée à 46 125€. Je suis abasourdie par le delta émanant de ces 2 calculs! Le 1^{er} 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 2^e 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 1^{er} calcul comme étant le plus juste sans passer par le jaf? Si je dois

saisir un jaf, comment procéder et quels frais prévoir?
Merci