Calcul de la soulte

Par lagrigue

Bonjour,
J'ai acheté en tant que célibataire une maison à crédit fin 2011, quelques mois plus tard j'ai connu ma femme qui est venue vivre chez moi puis nous nous sommes mariés fin 2014 sous le régime de la communauté réduite aux acquets.
En 2021, nous avons déménagé et j'ai donc vendu ma maison pour acheter cette fois ensemble une nouvelle maison, toujours à crédit.
Depuis que nous nous connaissons, ma femme n'a jamais travaillé, elle n'a donc jamais apporté de revenus à la communauté.
Aujourd'hui, nous envisageons de divorcer, et je voudrais garder notre maison, le crédit coure jusqu'en 2039.
Si j'ai bien compris, je vais lui devoir une soulte équivalente à la moitié de la valeur actuelle de la maison, de notre voiture, et des autres biens de notre communauté. Comme il me restera 14 ans de crédit à payer, puis-je soustraire le capital restant dû dans le calcul de la soulte ?
Comme je découvre un univers inconnu, n'hésitez pas à me reprendre si je me trompe ou à me conseiller svp.
D'avance merci beaucoup pour votre aide.

Par Rambotte

Bonjour.

Le bien initial est propre, mais si vous aviez emprunté, la communauté a droit à récompense pour la fraction acquise par les remboursements de la communauté.

Ensuite le prix de vente du propre est propre. Une partie a servi à rembourser votre dette propre, s'il restait du capital à rembourser. Le reste sont donc des fonds propres utilisables.

Lors de la nouvelle acquisition du bien commun, avez-vous fait clause de remploi de fonds propres ? Si oui, cela vous ouvre de plein droit à récompense due par la communauté. Sinon, il vous faut apporter la preuve de ce remploi.

Dans les calculs liquidatifs, on calcul l'actif de communauté (les biens -dont la maison commune, les comptes bancaires...-, et les récompenses dues à la communauté) et on calcule le passif de la communauté (la dette bancaire, et les récompenses dues par la communauté).

La différence forme l'actif net de la communauté.
Les droits de votre épouse sont de la moitié de communauté (la communauté ne lui doit pas de récompense).

Dans le partage global, vous lui devez une soulte égale à sa moitié de communauté, déduction faite des autres biens de la communauté qui lui seraient attribuée dans le partage.

Pour le calcul des récompenses, ils se font au profit subsistant. C'est un peu technique.

Pour la récompense que vous devez à la communauté (bien initial), il faut déterminer quelle fraction 1 du capital emprunté a été remboursé par les mensualités payées par la communauté. Puis à quelle fraction 2 du prix d'acquisition correspond cette fraction 1 du capital. La récompense est égale à la fraction 2 du prix de vente.

Pour la récompense que la communauté vous doit, il faut déterminer la fraction 3 de vos fonds propres employés par rapport au prix d'acquisition du nouveau bien. La récompense est égale à cette fraction 3 de la valeur actuelle du bien.

Par lagrigue

Bonjour,

Merci pour votre réponse, je n'ai pas compris grand chose mais ça me donne une base de recherche.

Concernant l'acquisition de notre bien commun, il n'y avait avait pas d'apport, nous sommes passés par un prêt relai le temps de vendre ma maison, il n'a duré que quelques semaines.

Par Rambotte

Dans ce cas, qu'est devenu le solde du prix de vente de votre bien propre ?
A priori vous l'avez encaissé.
Il a été encaissé sur un compte-joint ou sur un compte à votre nom ?

Si vous l'avez encaissé sur un compte-joint, son utilisation ultérieure est réputée faite au profit de la communauté, ce qui vous ouvre droit à récompense, charge à l'autre partie de démontrer que cela n'a profité qu'à vous pour combattre la récompense.

Si vous l'avez encaissé sur un compte à votre nom, son utilisation est réputée faite à votre profit. Il vous faut démontrer que cela a profité à la communauté pour revendiquer la récompense.

Concernant votre questionnement initial, non, le capital restant dû n'est pas à déduire en fin des calculs, il est comptabilisé dans les calculs liquidatifs au passif de la communauté. La personne qui se désengage, et de l'actif, et du passif, doit recevoir une soulte égale à la valeur nette de ses droits dans la communauté.