



Calucul montant soulte

Par AigleMilo

Bonjour,

Je souhaiterais obtenir des précisions concernant le calcul d'un rachat de soulte dans le cadre de ma séparation avec ma compagne. Nous vivions en concubinage et avons acquis, il y a sept ans, un terrain en indivision 50/50, sur lequel nous avons fait construire une maison.

Le bien est actuellement estimé à 285 000 €, avec un apport personnel de 40 000 € de ma part et de 2 000 € de la part de ma compagne. Il reste également un prêt immobilier en cours, dont le solde à rembourser s'élève à 100 000 €.

Au cours de ces sept années, j'ai contribué de manière plus significative au remboursement du prêt, avec un écart cumulé d'environ 20 000 € en ma faveur par rapport à ma compagne. J'ai compris que les apports personnels pouvaient être pris en compte dans le calcul de la soulte. Pourriez-vous me dire si ma contribution plus importante au remboursement du prêt peut également être intégrée à ce calcul afin d'ajuster le montant de la soulte ?

Je précise que ces contributions supplémentaires n'ont pas été formalisées contractuellement, mais je dispose des relevés de mes virements mensuels sur notre compte joint pour en attester.

Merci par avance pour votre retour.

Cordialement,

Par Isadore

Bonjour,

La règle de base est que la soulte doit être équivalente à la valeur de la part vendue moins le montant de la dette reprise par celui qui conserve le bien.

A l'amiable, tout est possible. Si votre compagne est d'accord pour reconnaître que votre participation plus importante donne lieu à une créance entre indivisaires, pas de souci. Juridiquement, ça se défend très bien : on peut invoquer l'enrichissement sans cause, et pour le remboursement du prêt le remboursement d'une dépense de conservation. Si vous concluez un accord en ce sens, ce ne sera donc pas assimilé à une donation.

Par AigleMilo

Bonjour Isadore,

Je vous remercie pour votre réponse rapide. Si je comprends bien, rien n'est prévu officiellement, mais une négociation reste possible.

Dans l'hypothèse où ma compagne refuse la proposition tenant compte de ces contributions, existe-t-il un recours pour faire valoir ces éléments ?

Par Rambotte

Bonjour.

La soulte est par définition une somme d'argent à payer pour racheter la part de l'autre. Le "rachat de soulte" ne veut donc rien dire, puisque vous n'allez pas "racheter" cette somme d'argent, mais la verser. Il s'agit donc d'un rachat de part. On ignore combien de temps il faudra pour que cette expression absurde de "rachat de soulte" disparaisse du

vocabulaire.

J'ai compris que les apports personnels pouvaient être pris en compte dans le calcul de la soulte. Pourriez-vous me dire si ma contribution plus importante au remboursement du prêt peut également être intégrée à ce calcul afin d'ajuster le montant de la soulte ?

A l'amiable, tout est possible.

A la base, le bien est partagé au prorata des droits de propriété dans le bien. On ignore si vous avez tenu compte des apports dans le calcul des droits de propriété. Cela aurait été une bonne chose.

La non prise en compte des apports dans le calcul des parts de propriété peut être corrigée par une créance entre indivisaires.

Toute la difficulté résulte dans le mode de calcul de la créance : au nominal, au profit subsistant (comme si c'était une récompense en mariage communautaire) ou selon les règles de l'enrichissement injustifié). Le mieux est d'avoir un accord amiable sur le mode de calcul. Ici, on pourrait pencher pour le profit subsistant, à savoir à quelle proportion du bien l'apport correspond, et la créance est la valeur actuelle de cette proportion du bien.

De même, la dette est partagée au prorata des engagements dans le prêt (vu de la banque, le prêt est solidaire, mais entre les emprunteurs, il peut être convenu n'importe quelles proportions, dont il convient de tenir compte dans le calcul des proportions de propriété). Il est probable que vos engagements soient 50/50. La non conformité entre les engagements et les paiements des échéances, peut aussi être corrigée par une créance entre indivisaires (ou contre l'indivision ?). Avec les mêmes difficultés pour le mode de calcul. Mais ici, on pourrait pencher pour le nominal.

Par Isadore

Dans l'hypothèse où ma compagne refuse la proposition tenant compte de ces contributions, existe-t-il un recours pour faire valoir ces éléments ?

Non, dans le sens où il n'existe aucun moyen de forcer un indivisaire à céder sa part à l'autre.

Si vous ne pouvez pas vous mettre d'accord, vous resterez en indivision et puis c'est tout.

Les recours existeraient en cas de vente du bien à un tiers, soit d'un commun accord, soit dans le cadre d'une vente aux enchères judiciaires. Si vous n'étiez pas d'accord sur le partage du prix de vente, vous pourriez saisir le tribunal judiciaire.

Notez que dans la jurisprudence, quand un concubin contribue plus que sa part au financement ou à la conservation du logement, cela est souvent considéré comme une participation volontaire aux charges du foyer. C'est d'autant plus le cas lorsque le concubin a tiré un intérêt personnel des dépenses qu'il a faites (et ce même sur un bien dont il n'était pas propriétaire).

[url=https://www.village-justice.com/articles/actualite-jurisprudentielle,4798.html]https://www.village-justice.com/articles/actualite-jurisprudentielle,4798.html[/url]

Par Rambotte

Déjà, est-ce que les apports sont mentionnés dans l'acte, et quelles sont les proportions de propriété définies à l'acte ?