



Eléments calcul soulte

Par Ysatis

Bonjour,
Suite séparation, je veux racheter la part de l'appartement que j'occupe.
Valeur estimée: 300000?
Apports à l'achat:
mon mari = 30000?
moi = 10000?
Travaux aménagement payés par mon mari : 35000?
Emprunt en cours:
capital restant du: 190000?
paiement mensualités: 1200? dont 70% par mon mari.
Quels sont les éléments à prendre en compte pour le calcul de ma soulte ?
Comment faire pour minimiser les frais à payer ?
Merci.

Par Isadore

Bonjour,

Quel est votre régime matrimonial exact (précisez le type de communauté s'il y a lieu) ? Vous avez acheté le bien avant ou après le mariage ?

Si le bien n'est pas commun mais indivis, précisez les parts de propriétés définies dans l'acte de vente.

Comment faire pour minimiser les frais à payer ?
Négocier avec votre mari, qui pourrait par exemple renoncer à faire valoir ses droits dus au financement des travaux.

La banque est-elle d'accord pour cette opération ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il reste à préciser votre régime matrimonial et ce que mentionne exactement comme apports propres et parts de propriété.

Par Ysatis

Notre régime matrimonial : séparation des biens.

L'appartement a été acheté après notre mariage.

L'acte d'achat stipule les parts suivantes:

mon mari : 70%

moi : 30 %

Ces pourcentages sont appliqués dans le paiement des mensualités.

Par yapasdequoi

La première étape c'est d'obtenir l'accord de la banque pour reprendre seule la totalité du crédit.

Ensuite l'accord amiable est également requis entre vous, une négociation est possible. Si désaccord, la transaction ne se fera pas.

Par rvroy

Bonjour,

Si on fait au plus simple (sans tenir compte des travaux).

ESTIMATION 300 000
DETTE -190 000
VALEUR NET 110 000 répartie à 70/30 77 000/33 000

Donc 77 000 de soulte + frais ... mais reste la question du crédit. En principe à ce jour, votre mari doit 133 0000 et vous 57 000.

Mais la banque va réclamer les 133 000 .

Donc en faite ça devrait vous couter 210 000 (70% des 300 000) qui vont se répartir en 77 000 pour votre ex et 133 000 pour la banque. La banque pourra exiger le paiement des 133 000 ou accepter le transfert de dette totale ou partielle ... selon vos capacités ... et son bon vouloir..

Cordialement,

Par Ysatis

Merci pour ces réponses.
Concernant les travaux, la norme est-elle de les prendre en compte ?

Par yapasdequoi

Classiquement on calcule la plus-value apportée par ces travaux. L'autre option c'est le remboursement sur facture.

Par Rambotte

Bonjour.

Il serait bon de connaître les calculs ayant conduit à 70/30 dans les proportions du bien.

Donc quel fut le capital emprunté ?

Quels furent vos engagements dans le prêt ? (pour la banque, le prêt est solidaire, elle se contrefiche des conventions entre les emprunteurs sur leur répartition interne)

Si vous êtes convenus que l'emprunt était 70/30, et que le bien se retrouve exactement 70/30, c'est que les apports personnels n'ont pas été pris en compte dans le calcul des parts de propriété. Toutefois, sur un total de 40000 d'apports, 30000 et 10000 ne sont pas loin de 70/30, donc l'écart est minime.

Pour le calcul de la soulte, le calcul juste à tous les coups est de partager la valeur du bien au prorata des droits dans le bien, et de partager le capital restant dû au prorata des engagements dans le prêt, puis faire la différence. Si les proportions des deux sont identiques, on peut faire la valeur nette par différence globale, puis partager cette différence.

Pour les aménagements, est-ce que ce sont des améliorations du bien immeuble ?

Vous êtes mariés en séparation de biens, donc en indivision.

Selon le 815-13, l'indivisaire qui a amélioré le bien indivis est redevable d'une indemnité (due par l'indivision).

Mais ceci peut être contrebalancé par la notion de contribution aux charges du ménage. Si vous avez sur-contribué aux autres charges courantes par rapport à vos facultés respectives, ses dépenses d'amélioration peuvent être regardées comme un rééquilibrage normal, ne lui ouvrant plus droit à indemnisation selon le 815-13.

L'idéal est la solution amiable.