



Le notaire ne sait pas calculer la soulte

Par Fabstryke

Bonjour,

J'aimerais avoir votre avis sur ma petite histoire.

Les faits :

- pacsés, mme et moi achetons une maison en prenant un crédit immobilier, chacun est propriétaire de ce qu'il achète, la quote part inscrite dans le titre de propriété est de 80% pour moi et 20% pour mme
- en ce début d'année gros clash avec mme qui nous fait comprendre que l'on doit en rester là, nous rompons le pacs et décidons de nous séparer
- je décide de garder la maison (mme n'a absolument pas les moyens de racheter ma part), le crédit est toujours en cours et il convient donc de calculer la 'vraie' part de mme (suite à un accord entre mme et moi je paye 100% de l'échéance depuis mai, la part de la maison appartenant à mme restant figée)
- je contacte le notaire le plus proche de chez moi, j'arrive à l'avoir au téléphone dès le premier appel, j'ai des réponses à mes questions et ses conseils / remarques sont assez pertinents, donc super il a l'air très bien donc on va continuer avec lui
- après transmission des documents vient le moment du calcul de la soulte et sa clerc me transmet le 1er projet où elle annonce clairement qu'elle a tout pris en compte de ce que mme a payé : apport et remboursement des échéances (capital amorti et intérêts)
- la somme de tout ce qu'a payé mme est rapporté aux coûts d'achat de la maison (prix achat maison + frais de notaire) et fait 15% donc la soulte de mme sera de 15% de la valeur estimée de la maison à la vente
- je conteste de suite cette façon de calculer et spécialement le fait d'inclure les intérêts
- le notaire m'appelle quelques jours plus tard et me confirme que si on fait comme ça dans son office notarial
- je lui fais remarquer que si je calcule ma part (ou soulte) de la même manière que lui mais à la fin du crédit, je serai propriétaire de 103% de la maison, mme restant propriétaire de 15%. La il tique et me dit qu'il va revoir le calcul
- 2ème projet : il ne prend plus en compte les intérêts mais reprend le même calcul qu'avant : mme a financé 13% du prix d'achat donc elle touchera 13% du prix de vente
- là je lui fais remarquer que si on vend la maison, on devra d'abord rembourser le capital restant du et mme et moi on se partage ce qu'il reste. Il faut donc bien que le capital restant du + la part de mme + ma part soit égal au prix de vente. Or si je calcule ma part de la même manière que lui, on n'arrive pas au principe annoncé ci-dessus (plus de 10 000 euros de différence)
- après quelques palabres, il m'annonce qu'on va en rester là et qu'il ne prend pas mon dossier, moi je réponds ok, il m'accompagne jusqu'à la porte qu'il claque joyeusement dans mon dos. De mon côté de toute façon je n'aurais pas accepté ce calcul qui me défavorisait (erreur de 14 000 euros en ma défaveur dans le premier projet et 2000 dans le 2ème).

Après avoir raconté cette histoire dans mon entourage, j'ai déjà 3 personnes qui m'ont dit que je devrais signaler la façon de faire de ce notaire à l'ordre des notaires , qu'en pensez-vous ?

P.S. : merci pour ceux qui ont lu mon pavé et voudront bien me donner leur avis

Par janus2

Bonjour,

Comme pour toute vente, ce n'est pas le notaire qui fait le prix, mais c'est un accord entre le vendeur et l'acheteur !

Par rvroy

Bonjour,

Le notaire a pour rôle d'enregistrer votre accord.

Vous auriez dû lui dire :

- nous nous sommes mis d'accord sur l'estimation de la maison et sur la quote part.
- Il peut vous demander de justifier ces deux éléments.

Il a été bien gentil de vous faire deux propositions, sa réaction finale est normale.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour ce rachat de part et la reprise du crédit à votre seul nom, il faut l'accord de l'organisme prêteur.
Pour le partage il faut l'accord des 2 parties. Donc faites votre calcul et présentez le à Madame.
Il n'y a que si elle est d'accord que vous pourrez mettre en oeuvre cette mutation.

Par kang74

Bonjour

L'erreur vient ,peut être, du calcul du financement déjà effectué ?
Par exemple, si vous avez pris un crédit 50/50 , si elle a payé une partie de sa part cash .
Il y a aussi les indemnités d'occupation dues depuis le départ de Madame .

Enfin ma valeur du bien est celle d'aujourd'hui : tout commence par une évaluation du bien .

Le notaire est là pour mettre en forme votre accord ... mais il faut qu'il reste dans le cadre du droit .

Par rvroy

Proposition de methode

1 - faites estimer le bien ,(chacun une estimation).
1b accord sur l'estimation

2 - Déterminez la quotité en fonction de celle prévue initialement et de la quotité basée sur les versements déjà effectués (total des sommes engagées par chacun ..que ce soit des intérêts où pas).

Quotité = total madame/(total madame+ monsieur)

Si la quotité réel est très proche de la quotité fixée au départ autant rester sur celle-ci.

3 - calcul de l'actif de l'indivision au jour j.
Actif = (valeur du bien - capital restant dû)

4 calcul soulte = actif * quotité.

Par kang74

Par rapport à l'exposé de départ il manque les informations pour le financement (et les frais de notaire sont bien pris en compte)
Quand il y a un actif avec des % différents le calcul n'est pas (actif - passif) X % si le passif n'a pas été réglé dans les mêmes proportions (exemple : prêt à 50/50, apport etc)

Par Isadore

Bonjour,

La soulte devrait être calculée ainsi :
20 % de (la valeur actuelle du bien - somme du crédit restant à rembourser)

Ensuite, on ajoute à cette somme ce que vous devez à Madame et on soustrait ce que l'on vous doit : les charges de conservation telles que le remboursement de l'emprunt, les taxes, ou les travaux d'entretien se prescrivent par cinq ans (et doivent être payées au prorata des parts de chacun)

L'indemnité d'occupation se prescrit aussi par cinq ans.

Si un des indivisaires a payé des travaux d'amélioration, il a droit à une indemnité proportionnelle à la plus-value apportée.

Et à l'amiable vous vous entendez comme bon vous semble.

Par kang74

20 % de (la valeur actuelle du bien - somme du crédit restant à rembourser)

S'il y a un apport de Madame, cela diminue nécessairement son % de passif à devoir à crédit .

C'est une problématique pour @Rambotte qui aura besoin du détail des financements ...

Par Fabstryke

@janus2 : oui c'est bien mme et moi qui avons estimé le prix de vente, on a fait faire des estimations par des agents immobiliers du coin pour ça

Par Isadore

En principe l'apport de chacun est proportionnel à ses parts dans l'indivision, sauf donation ou bricolage. Je suis partie de cette hypothèse.

Je pense que l'un des principaux problèmes est de chercher à calculer "la vraie part" de Madame. Madame possède 20 % du bien. Elle a donc droit à 20 % des revenus et du prix de vente et doit 20 % des charges et dettes de l'indivision (capital et intérêts du crédit...).

Ensuite si les indivisaires ont payé les dettes sans respecter les proportions, il y en a un qui a une créance contre l'autre qui ça influe sur le montant de la soulte.

Par Fabstryke

@rvroy : oui on a donné notre prix de vente de la maison, basé sur 3 estimations dont on a fourni les preuves
La quote-part si on était arrivé au bout du crédit est de 80-20, là il faut faire un calcul au réel de ce que mme a financé.

Par kang74

Vous aviez parlé d'apport : non ?

Par Fabstryke

@yapasdequoi : oui j'ai l'accord de la banque et mme est d'accord pour le rachat de sa part

Par Fabstryke

@kang74 : on a pris le crédit avec un accord de répartition entre mme et moi de 25-75%
Je ne vois pas pourquoi il y aurait indemnité d'occupation : mme est toujours proprio de la maison, si elle décide de vivre ailleurs comme elle l'a fait ça la regarde, elle revient si elle veut, j'attends le rachat de sa part pour changer la serrure

Par janus2

Je ne vois pas pourquoi il y aurait indemnité d'occupation

Et si...

Vous habitez un bien qui lui appartient en partie, vous lui devez une indemnité pour sa part. Peu importe qu'elle ait choisi de partir...

Par Fabstryke

@rvroy

1 - fait

1b - fait

2 - c'est là que je n'étais pas d'accord avec la méthode fantaisiste du notaire, j'ai calculé moi-même la quotité et les parts de chacun en résultant et mon calcul a l'avantage d'avoir part mme + ma part + capital restant dû = prix vente estimé

3 - OK

4 - c'est bien comme ça que j'ai fait

Par Fabstryke

@kang74:

l'apport de mme est faible (<1k), le mien bien plus important (>100k).

Par contre la prise en charge des échéances est de 25%-75% qui fait qu'à la fin mme arriverait à sa quotité de 20%.

Mais on ne va pas au bout du crédit donc il faut calculer le financement réel de la maison par mme (dit par le 1er notaire et confirmé par le nouveau notaire).

De tout ce qu'on a financé jusqu'à l'arrêt des comptes, mme a financé 14% et moi 86%.

Par Isadore

Et Madame et vous êtes vous à peu près d'accord sur le calcul ?

Parce qu'au bout du compte, ce qui est important est ce que Madame veut obtenir. Si vous n'êtes pas d'accord sur le prix, vous allez rester en indivision sauf si l'un de vous demande une licitation judiciaire. Dans ce cas c'est le juge qui repartira le prix de vente.

Par Fabstryke

@Isadore:

Pas d'accord sur votre formule concernant les 20%.

Comme écrit au-dessus mme a financé 14% et moi 86%.

Donc la formule que j'applique est (valeur actuelle du bien - capital restant dû) * 14% = soulte mme

A l'amiable on a vu : je paye sa part, je reprends le crédit, je paye les frais de notaire et on en reste là.

Par Fabstryke

@Isadore:

J'ai présenté ma méthode de calcul à mme : c'est pas trop son truc mais pourtant ça lui a semblé cohérent.

Ben ce que mme veut obtenir, c'est m'entuber le maximum possible sur tous les points mais c'est pas compatible avec mes intérêts.

Moi je veux juste que ce soit calculé correctement.

Et le 1er notaire qui inclut les intérêts est un charlot pour moi.

Et il reste un charlot en disant que la soulte de mme est le % appliqué sur le prix de vente (% calculé sur ce que mme a payé par rapport au prix d'achat + frais de notaire, même en retirant les intérêts)

D'ailleurs je me suis rendu compte qu'avec son 1er projet il allait au-delà des 20% du capital financé par nous 2 (cad :

(prix vente - capital restant du) * 20 % < soulte mme)

Par Fabstryke

Re-moi.

J'ai eu un rendez-vous aujourd'hui avec un nouveau notaire : il a totalement validé mon calcul et est arrivé sur mon montant de soulte à une poignée d'euros près.

Je récapitule mon calcul avec un exemple pour illustrer:

- on calcule ce que chacun a financé : apport + somme du capital amorti des échéances
- on en calcule le pourcentage de chacun
- la part ou soulte de chacun est calculé ainsi : (prix de vente - capital restant du) * pourcentage respectif

Exemple :

- montant financé par mme : 40 000 euros

- montant financé par m. : 160 000 euros

Du total financé, mme en a donc contribué pour 20% et m. 80%

Prix estimé de vente : 400 000 euros

Capital restant du : 100 000 euros

Part (ou soulte) de mme : $(400\ 000 - 100\ 000) * 20\% = 60\ 000$

Part (ou soulte) de m. : $(400\ 000 - 100\ 000) * 80\% = 240\ 000$

Vérification : part mme + part m. + capital restant du :

$60\ 000 + 240\ 000 + 100\ 000 = 400\ 000$

=> bingo on retombe bien sur le prix de vente

Toutefois si j'ai ouvert ce post, ce n'est pas concernant cette méthode de calcul dont je ne doutais pas vraiment, mais sur les méthodes fantaisistes du premier notaire.

Dans un premier temps il inclut la part d'intérêts des échéances : comment se fait-il qu'il ne sache pas que les intérêts ne remboursent pas le capital restant du ?

Ensuite pour calculer cette soulte il persiste à appliquer un pourcentage sur le prix total de vente. Ce prix total de vente est composé du capital restant du + 2 parts à répartir entre mme et moi.

Il applique donc un pourcentage sur une part qui est la propriété exclusive de la banque !!

Il a eu son diplôme dans un pochette surprise ?

Il doit être dans la quarantaine, ça fait donc des années qu'il fait n'importe quoi pour des clients qui lui font confiance en pensant que c'est un pro.

Ma principale question est donc : dois-je signaler ce notaire à l'ordre des notaires ?

Par Isadore

Le souci avec le notaire est que votre financement repose sur un bricolage. Vos apports et remboursement de prêt ne respectent pas vos parts de propriété.

Je ne pense pas qu'un signalement serve à quoi que ce soit.

Le choix de votre méthode n'est pas aussi évident que vous le pensez. Si Madame voulait vraiment vous embêter, elle pourrait contester devoir compenser la différence d'apport. Un juge devrait alors trancher pour savoir s'il y a eu ou non donation.

En plus vous mélangez part et soulte.

Aviez vous précisé à ce notaire que le crédit serait à votre seule charge lorsqu'il a calculé la soulte sur la valeur totale du bien ?

La banque ne possède aucune part du bien. Vous possédez une maison et vous avez une créance envers elle. Il est parfaitement possible que vous restiez tous deux co-emprunteur mais que l'autre rachète sa part.

Par Fabstryke

@Isadore :

Ca fait bricolage, mais en réalité ça s'est passé comme cela :

- on a décidé de nos apports respectifs
- on a décidé de la répartition de la prise en charge des échéances à 75-25%
- chez le notaire, celui-ci nous demande la quotité. Je suis surpris par la question, mais je sais qu'on a environ 83-17% d'après mon fichier excel et du coup je réponds 80-20% (oui j'arrondis). Plus de dix ans plus tard au moment de la séparation le notaire m'apprend que le notaire d'origine aurait du calculer la quotité et que lui le fait au centième de % près ...

Je ne comprends pas la notion de 'compenser la différence d'apport' et ce qu'une donation vient voir là-dedans. Je rappelle qu'on était pacsés sous le régime de séparation des biens, c'est pour ça que les 2 notaires nous ont chacun dit qu'ils ne pouvaient pas appliquer le 80-20% du titre de propriété car on n'est pas allé au bout du prêt immobilier et qu'il faut donc calculer la part réelle de chacun (ce qui m'arrange ;-).

Pour le mélange de part et soulte, oui peut-être, c'est surtout que pour moi le montant financier d'une part devient le montant financier d'une soulte à partir du moment où un ex-conjoint décide de racheter la part de l'autre (avec son accord bien sur).

Le notaire demande effectivement qu'il y ai désolidarisation du crédit, de mon côté j'ai eu l'accord auprès de mon banquier.

En tout cas merci à tous pour vos réponses, c'est très intéressant pour moi niveau infos et points de vue différents.

Je m'attendais à plus de réactions sur le fait que le 1er notaire comptabilise les intérêts des échéances car pour moi c'est choquant.

Par Rambotte

Voilà comment je pense qu'il faut faire :

1) Vérifier si les parts de propriété définies à l'acte sont cohérentes avec le financement.

Pour ce faire, à partir du coût d'acquisition (prix défini à l'acte et frais), connaître les apports des deux parties, et le capital emprunté, et la répartition convenue entre les parties sur cet emprunt (la banque ne connaît que la solidarité, elle ne connaît pas vos intentions quant à la répartition de la dette).

Le financement par l'un est égal à la somme de son apport et de sa part de capital emprunté.

Or vous ne donnez que les apports, difficile de faire un calcul...

2) On suppose que les parts de propriété sont cohérentes avec le financement, et que vous avez respecté votre répartition de l'emprunt lors des échéances (pour garder la cohérence).

Si rien n'est précisé à l'acte, les part sont réputées être 50/50.

3) Dans ce cas, dans le partage, l'actif (la valeur actuelle de la maison) est partagé au prorata des droits dans le bien. Et le passif (capital restant dû et pénalités) est partagé au prorata de vos engagements dans ce passif.

Par Rambotte

Et sans ça, pour savoir si une méthode est juste, il y a un test : imaginer la situation fictive où le bien est immédiatement revendu pour son coût d'acquisition, et le capital immédiatement remboursé sans pénalité. Donc la fiction consiste à faire comme si le bien n'avait pas été acquis. Si le calcul conduit à ce que les parties ne se retrouvent pas dans la situation initiale, c'est qu'il y a un problème.

Exemple :

Coût d'acquisition 200000, réparti en apport X = 70000, apport Y = 30000, capital emprunté 50/50 = 100000.

Financement X = 70000+50000 = 120000

Financement Y = 30000+50000 = 80000

Proportions à l'acte cohérentes X=60%, Y=40%

Exemple de mauvais calcul : partir du prix de vente 200000 - capital restant dû 100000 = 100000, et faire :

Part de X = 100000 x 60% = 60000

Part de Y = 100000 x 40% = 40000

Puisque les parties ne se retrouvent pas avec leurs apports.

Exemple de bon calcul (actif partagé au prorata des droits dans l'actif, passif partagé au prorata des engagements dans le passif) :

Part de X = 200000x60% - 100000x50% = 120000-50000 = 70000

Part de Y = 200000x40% - 100000x50% = 80000-50000 = 30000

Par Fabstryke

@Rambotte :

1) Comme dit, le financement exact est de 83-17% qui a été arrondi par moi chez le notaire à 80-20. Le notaire aurait du calculer cette part au lieu de me la demander.

Attention : cette quote-part est atteinte en fin de crédit, au départ avec nos apports respectifs la part réelle de mme est inférieure à 1%.

Avec mme on avait convenu un remboursement à 75-25%, ce qui explique que mme se rapproche des 20% en fin de crédit.

Je suis bien d'accord avec vous que le financement est la somme de l'apport et du capital remboursé, c'est ce que j'ai calculé pour déterminer le pourcentage réel de chacun.

Là où j'ai halluciné c'est quand le 1er notaire incluait également les intérêts. Avec le recul j'aurais du arrêter là, si il ne sait pas ça alors il est capable de faire d'autres conneries.

D'ailleurs ça s'est confirmé : il s'est aussi trompé sur la capital restant du (avec l'échéancier fourni par la banque et en connaissant la dernière échéance à laquelle mme a participé).

2) L'acte précise bien 80-20 et les 2 notaires disent chacun qu'il faut recalculer car on n'est pas arrivé au bout du crédit

3) Alors comme je rachète la part de mme, je prend le passif complètement à ma charge (d'où la désolidarisation de mme du crédit). Je dois payer la part de mme sur le montant de la valeur de la maison à laquelle on déduit le passif.

J'avais écrit plus tôt : soulte = (prix vente - capital restant du) * %

Le point crucial est de définir le pourcentage de chacun, je l'ai fait sur les montants financés par mme et moi et ça a été validé par le 2ème notaire qui a retrouvé la même somme que moi.

Par Fabstryke

@Rambotte :

Pour vérifier que ma méthode est correcte, j'ai fait le raisonnement suivant:

- que l'on vende la maison ou que je rachète la part de mme, la part de mme sera la même (petite subtilité quand même : si on vend, mme devra prendre sa part des frais liés au remboursement anticipé du prêt)
- sur le prix de vente, ayant un crédit en cours le notaire ne nous reversera jamais l'intégralité. Il s'assurera du remboursement du capital restant du et nous reversa la différence
- pour déterminer la part de mme, il faudra donc se baser sur le prix de vente moins le capital restant du
- il faut donc se répartir ce montant qui correspond à la projection du financement réel de la maison
- j'ai donc établi le pourcentage de financement réel de chacun, avec une règle de 3 on définit le pourcentage de chacun

Et la dernière vérification :

prix vente = part mme + part m. + capital restant du

Sur le net, on trouvera surtout la formule de calcul de soulte suivante pour un couple marié:

soulte = (prix de vente - capital restant du) / 2

C'est divisé par 2 car par défaut dans le mariage c'est 50-50.

Par Rambotte

Ben justement, je n'en suis pas certain avec :

- montant financé par mme : 40 000 euros

- montant financé par m. : 160 000 euros

Du total financé, mme en a donc contribué pour 20% et m. 80%

Si vous pouviez donner :

- le coût d'acquisition du bien (prix + frais) P

- le capital emprunté C (qui est réparti 75 monsieur / 25 madame si j'ai bien compris)

- les deux apports A1 et A2

$P = C + A1 + A2$

Ensuite, il y a le calcul du financement réel, et ce qui est inscrit à l'acte.

Mais si les proportions de propriété à l'acte sont 80/20, alors le calcul cohérent est :

part de M : $400000 \times 80\% - 100000 \times 75\%$ (vous possédez 80% de l'actif, et 75% de la dette)

En supposant bien sûr que les échéances ont été payées en respectant votre répartition 75/25, sinon, cela induit des créances entre indivisaires.

Par Rambotte

la formule de calcul de soultte suivante pour un couple marié

Mais au fait, vous étiez mariés en communauté ?

Dans ce cas, le bien est 50/50, et il existe des récompenses dues par la communauté à chacun des époux qui a apporté des fonds propres.

Et le prêt fait par la communauté est 50/50, et les échéances sont payées par la communauté, pas par les époux 75/25.

Par Fabstryke

@Rambotte :

Citation : Mais au fait, vous étiez mariés en communauté ?

Mon 1er post :

Bonjour,

J'aimerais avoir votre avis sur ma petite histoire.

Les faits :

- pacés, mme et moi achetons une maison en prenant un crédit immobilier, chacun est propriétaire de ce qu'il achète,

...

Par Rambotte

Oui, j'ai relu.

Pacés (au fait, sans être sous le régime, dit et mal nommé, de l'indivision ?)

Alors la formule consistant à soustraire un passif à un actif détenus dans des proportions différentes est en général erronée.

La soustraction en premier n'a de sens que si l'actif et le passif sont dans les mêmes proportions.

Sinon, on partage l'actif dans les proportions de l'actif, et on partage le passif dans les proportions du passif, et après on fait la différence pour connaître la valeur des droits de chacun.

Ce serait intéressant que vous indiquiez le coût d'acquisition, le capital emprunté et les apports, pour qu'ici, nous bénévoles, puissions vérifier la cohérence de la situation initiale.

Par Fabstryke

@Rambotte :

Citation:

Mais si les proportions de propriété à l'acte sont 80/20, alors le calcul cohérent est :

part de M : $400000 \times 80\%$ - $100000 \times 75\%$ (vous possédez 80% de l'actif, et 75% de la dette)

Déjà attention : les montants utilisés sont fictifs (400k en prix de vente, ...), je ne vais pas mettre sur le forum les vrais montants.

Ce qui ne va pas dans cette formule, c'est que me concernant la quotité 80-20 est atteinte en fin de remboursement. De plus je reprends 100% de la dette.

Imaginons que nous n'ayons pas encore remboursé une seule échéance que l'on se sépare déjà.

A ce moment les montants financés respectifs de chacun se limitent aux apports.

En l'occurrence l'apport de mme est <1K et mon apport > 100k, donc moins de 1% de l'ensemble.

Par Rambotte

Alors mettez des chiffres fictifs mais complets.

Pour l'acquisition :

- P = Coût fictif d'acquisition (prix + frais à dépenser)

- C = Capital fictif emprunté, en engagements fictifs des parties dans cet emprunt (par exemple M 75% / Mme 25%)

- A1 et A2 = Apports fictifs des deux parties.

Que l'on puisse calculer les droits fictifs dans le bien.

Pour le partage :

- V = Prix fictif de revente ou lors du partage

- R = Capital (et pénalités) fictif restant dû

Que l'on puisse calculer les droits de chacun dans le bien, et donc la soulte à payer si l'un reprend, et le bien, et la dette.

Si vous êtes propriétaires 80/20 d'un bien sans dette, le prix de vente est partagé 80/20... Je ne vois pas ce qui est gênant.

Après, le partage peut être corrigé du fait de créances entre indivisaires lié au fait que l'engagement de répartition dans la dette n'a pas été respecté lors du paiement des échéances. Ou que des charges de propriété (taxes foncières) n'ont pas été payées en proportion des droits dans le bien.

Par Fabstryke

@Rambotte:

Citation:

Pacsés (au fait, sans être sous le régime, dit et mal nommé, de l'indivision ?)

=> séparation des biens

Citation:

Alors la formule consistant à soustraire un passif à un actif détenus dans des proportions différentes est en général erronée.

La soustraction en premier n'a de sens que si l'actif et le passif sont dans les mêmes proportions.

Sinon, on partage l'actif dans les proportions de l'actif, et on partage le passif dans les proportions du passif, et après on fait la différence pour connaître la valeur des droits de chacun.

=> ça ne me semble pas logique dans la mesure où je reprends 100% du passif

Mais comme déjà dit, MON mode de calcul m'importe peu maintenant étant donné que le 2ème notaire a calculé le même montant de soulte que moi.

Là où je voulais principalement avoir les avis des forumeurs c'est sur la façon de faire du 1er notaire car les réactions que j'ai eu en racontant ça autour de moi ont été :

- le gars il n'y connaît rien en immobilier

- c'est un sacré rigolo

- tu devrais remonter ça à l'ordre des notaires

- ...

Par Rambotte

Donnez des chiffres fictifs complets et je vous explique la logique. C'est plus facile en illustrant avec des montants concrets qu'avec des mots.

Et que je vous fasse le "cas aux limites" où la séparation est immédiatement consécutive à l'acquisition. Ce cas aux limites est le juge de paix de l'algorithme. C'est dans les cas aux limites qu'on se rend compte si le raisonnement tient ou non la route.

Le calcul que je propose conduit justement à calculer la valeur actuelle de ses droits, tant actifs que passifs, donc la somme qu'elle doit recevoir si elle abandonne, et sa part du bien, et sa part de dettes.

Si elle conservait sa dette, elle ne devrait recevoir que sa part d'actif (donc une soulte plus importante), et continuer de payer sa part convenue dans les échéances.

Sans ça, effectivement, les intérêts ne compte pas. Toutefois, comme j'ai déjà dit, les parts de propriété dans le bien sont calculées en fonction d'une répartition convenue entre les parties sur la prise en charge du prêt. Si cette répartition n'est plus respectée lors des remboursements, il y a une créance entre indivisaires qui naît, puisque l'un des indivisaires a payé plus que ce qu'il devait payer.

PS Le régime dit de "séparation de biens" est lui aussi mal nommé, puisque sous pacs, les biens acquis à deux ne sont pas communs (mot réservé au mariage), ils sont en indivision, peu importe le régime du pacs. Or "séparation de bien" est une opposition avec "commun", dans le cadre du mariage.

En fait le régime dit de l'indivision devrait être appelé "régime de l'indivision égalitaire forcée". Car c'est bien cela son principe : sous ce régime du pacs, les biens acquis seuls ou séparément sont réputés indivis par moitié. Tandis que hors ce régime du pacs, les biens acquis seuls sont personnels, et les autres sont en indivision selon les proportions définies.

Par Rambotte

Bon, je vais donner moi-même un exemple fictif, avec tout le raisonnement logique.

Soit un bien dont le coût d'acquisition est 250000?.

X (vous) apporte 95000? d'argent personnel.

Y (elle) apporte 15000? d'argent personnel.

(Total des apports 110000?.)

Le couple emprunte 140000?, l'emprunt est solidaire vu de la banque, qui n'a pas à connaître les conventions entre emprunteurs.

Les parties décident qu'elles s'engagent dans ce prêt aux hauteurs X: 75% et Y: 25% =>

X s'endette de 105000? auprès de la banque.

Y s'endette de 35000? auprès de la banque.

X finance l'acquisition à hauteur de 95000? personnel + 105000? empruntés = 200000?.

Y finance l'acquisition à hauteur de 15000? personnel + 35000? empruntés = 50000?.

Donc si l'acte d'acquisition est conforme aux financements, les parts de propriétés doivent être :

X $200000/250000 = 80\%$,

Y $50000/250000 = 20\%$.

Si la valeur du bien est devenue 400000?, et si capital restant dû est de 100000? (avec pénalités) :

X possède 80% du bien, donc 80% de la valeur du bien = 320000?,

Y possède 20% du bien, donc 20% de la valeur du bien = 80000?,

X "possède" 75% de la dette, valeur -75000? due à la banque,

Y "possède" 25% de la dette, valeur -25000? due à la banque.

La valeur nette des droits de X au moment considéré est donc $320000-75000 = 245000?$.

La valeur nette des droits de Y au moment considéré est donc $80000-25000 = 55000?$.

Si Y cède sa part du bien à X, elle doit recueillir 80000?, valeur de sa part de propriété (logique).

Si Y cède sa part de dette à X, elle doit lui payer 25000?, valeur de sa dette (logique).

Si elle cède les deux, pour sortir, et du bien, et de la dette, elle doit donc recevoir une soulte de 55000?, valeur nette de ses droits (logique).

Valeurs à corriger avec des créances et dettes entre indivisaires si les échéances n'ont pas été remboursées conformément aux proportions qui avaient été choisies et qui ont servi à établir les droits de propriété dans le bien.

Supposons que le raisonnement soit de calculer la différence $400000 - 100000 = 300000?$, puis de calculer les

proportions :

$X \ 300000 \times 80\% = 240000?$ (cela désavantage X par rapport à 245000?),

$Y \ 300000 \times 20\% = 60000?$ (cela avantage Y par rapport à 55000?).

Pour que Y sorte du bien et du prêt, X doit payer une soulte de 60000?.

On peut d'ailleurs démontrer mathématiquement que dès que le % de propriété de X est supérieur à son % d'engagement dans l'emprunt, X est perdant avec la seconde méthode par rapport à la première méthode, si c'est X qui rachète la part de Y avec reprise du prêt à lui seul).

Appliquons le raisonnement à la situation "cas aux limites" où le bien est revendu immédiatement pour son coût d'acquisition 250000?, et le capital emprunté immédiatement remboursé 140000? (sans pénalités), pour faire une situation fictive où on est comme s'il n'y avait eu ni acquisition ni emprunt : chacun doit retrouver exactement son apport.

Avec ce raisonnement, il s'agit de partager $250000 - 140000 = 110000$ (= total des apports) :

$X \ 110000 \times 80\% = 88000?$, alors que X avait apporté 95000? !

$Y \ 110000 \times 20\% = 22000?$, alors que Y avait apporté 15000? !

Enrichissement par magie de Y ! Le raisonnement ne tient donc pas la route.

L'origine de l'erreur de raisonnement est qu'on a un actif et un passif détenus dans des proportions différentes. Chaque élément constitutif doit être partagé au prorata le concernant.

C'est comme si vous vendiez deux biens, un bien A détenu 120000 et détenu 50/50, et un bien 160000 et détenu 80/20. Le prix de vente total est 300000. Quels pourcentages vous prenez pour partager 300000 ? Ben aucun, parce que c'est une faute de raisonnement d'en choisir un des deux, 50/50, ou 80/20. Chaque prix de vente doit être partagé indépendamment. Ce qui est vrai pour deux actifs reste vrai pour un actif et un passif.

PS C'est extrêmement courant que les notaires fassent cette erreur de vouloir partager un actif net (actif brut moins capital restant dû) au prorata de l'actif brut, alors que les proportions ne sont pas les mêmes pour les deux items. Et même des juges ont pu faire l'erreur de logique, sous le prétexte que le prêt est attaché au bien.

Par Fabstryke

@Rambotte:

Je vais me baser sur votre exemple fictif, mais déjà il y a 2 points sur lesquels on ne peut déroger:

- en vendant votre bien, le notaire déduira FORCEMENT le capital restant dû à la banque, X et Y devront se partager le reste de (prix vente - capital restant dû). Le notaire doit s'assurer de la liquidation du crédit, pour moi c'est impossible qu'il ne le fasse pas (sinon les banques chercheraient pas mal de gugusses dans la nature qui seraient partis avec le capital restant dû). Si il n'y a pas vente mais rachat de part de l'un par l'autre, le notaire s'assure que le capital restant dû est pris en charge par celui qui rachète la part de l'autre. Effectivement mon notaire actuel ne validera pas l'acte sans la preuve de l'accord de désolidarisation.

- vous calculez une quotité de parts à 80-20%, mais cette quotité n'est vraie que si on va au bout du crédit !! Avec des apports et des remboursements différents en %, la quotité réelle des parts change à chaque échéance d'emprunt remboursé

Donc en reprenant votre exemple avec un prix de vente identique au prix d'achat (achat et vente à 250 000):

X apporte 95 000 et Y apporte 15 000 :

-avant de rembourser la 1ère échéance, leur quotité n'est pas de 80-20% mais:

$X : 95\ 000 / (95\ 000 + 15\ 000) = 86,36\%$

$Y : 15\ 000 / (95\ 000 + 15\ 000) = 13,64\%$

Calculons leurs parts respectives en cas de vente à ce moment avec ma formule :

$X : (250\ 000 - 140\ 000) * 86,36\% = 95\ 000$

$Y : (250\ 000 - 140\ 000) * 13,64\% = 15\ 000$

Ca commence bien car chacun récupère exactement ses billes pour ce 1er cas aux limites !

- prenons le moment où X et Y ont remboursé 50% du capital emprunté et calculons leurs quotités respectives:

$X : (95\ 000 + 0,75 * 70\ 000) / (95\ 000 + 15\ 000 + 70\ 000) = 81,94\%$

$Y : (15\ 000 + 0,25 * 70\ 000) / (95\ 000 + 15\ 000 + 70\ 000) = 18,06\%$

Calcul de leurs parts respectives:

$X : (250\ 000 - 70\ 000) * 81,94\% = 147\ 492$

$Y : (250\ 000 - 70\ 000) * 18,06\% = 32\ 508$

- finissons avec le dernier cas aux limites : X et Y ont fini de rembourser :

$X : (95\ 000 + 0,75 * 140\ 000) / (95\ 000 + 15\ 000 + 140\ 000) = 80\%$

$$Y : (15\ 000 + 0.25 \cdot 140\ 000) / (95\ 000 + 15\ 000 + 140\ 000) = 20\%$$

Déjà on retrouve la quotité que vous aviez calculé, mais comme précisé par moi cette quotité n'existe qu'en fin de remboursement.

Calcul de leurs parts respectives:

$$X : (250\ 000 - 0) \cdot 80\% = 200\ 000$$

$$Y : (250\ 000 - 0) \cdot 20\% = 50\ 000$$

On retrouve bien les parts que vous aviez calculé au départ.

Par Isadore

Bonjour,

en vendant votre bien, le notaire déduira FORCEMENT le capital restant du à la banque

Non, pas forcément. Sauf dans le cas où le bien sert de garantie (hypothèque), le notaire ne va pas forcément rembourser la banque. Le remboursement est en effet une affaire entre les emprunteurs et la banque. Si le prêt est garanti par une caution, le notaire peut même ne pas avoir connaissance des termes du contrat de prêt.

Si il n'y a pas vente mais rachat de part de l'un par l'autre, le notaire s'assure que le capital restant du est pris en charge par celui qui rachète la part de l'autre.

Encore une fois, ce n'est pas obligatoire. Légalement, il est possible de se retrouver dans une situation où il n'y a pas de désolidarisation du prêt mais où le bien peut être sorti de l'indivision.

Toutes les banques n'imposent pas le remboursement du capital lors de la vente du bien quand le prêt est garanti par une caution. Le sort du bien lui est indifférent, en cas de défaillance la caution assumant le remboursement.

La banque peut aussi permettre à l'indivisaire vendeur de récupérer le prêt à sa charge pour le transférer sur un autre bien. C'est donc le vendeur qui récupère l'entièreté du passif.

Par Rambotte

Mais les quotités de propriété n'évoluent pas dans le temps !

Elles sont définies à l'acquisition par les financements. Et il n'y a que deux financeurs des 250000?, X et Y. La banque ne finance pas le bien.

L'argent prêté à X devient la propriété de X, charge à l'employer dans l'acquisition et à rembourser le prêteur.

L'argent prêté à Y devient la propriété de Y, charge à l'employer dans l'acquisition et à rembourser le prêteur.

(Notons que c'est pareil pour de l'argent donné, il devient la propriété du donataire.)

Donc l'apport total de X dans l'acquisition = 200000? (et pas 95000?), issus pour 95000? d'argent détenu par X antérieurement + 105000? d'argent détenu par X obtenu par prêt.

Donc l'apport total de Y dans l'acquisition = 50000? (et pas 15000?), issus pour 15000? d'argent détenu par Y antérieurement + 35000? d'argent détenu par Y obtenu par prêt.

Dès lors les quotités de propriété sont réellement :

$$X\ 200000/250000 = 80\%,$$

$$Y\ 50000/250000 = 20\%.$$

Et restent figées à cette valeur, car elles sont définies ainsi à l'acte.

X apporte 95 000 et Y apporte 15 000 :

-avant de rembourser la 1ère échéance, leur quotité n'est pas de 80-20% mais:

$$X : 95\ 000 / (95\ 000 + 15\ 000) = 86,36\%$$

$$Y : 15\ 000 / (95\ 000 + 15\ 000) = 13,64\%$$

Donc ce calcul n'a donc pas de sens, tout simplement, même s'il donne la correcte répartition avec :

$$X : (250\ 000 - 140\ 000) \cdot 86,36\% = 95\ 000$$

$$Y : (250\ 000 - 140\ 000) \cdot 13,64\% = 15\ 000$$

- prenons le moment où X et Y ont remboursé 50% du capital emprunté et calculons leurs quotités respectives:

$$X : (95\ 000 + 0.75 \cdot 70\ 000) / (95\ 000 + 15\ 000 + 70\ 000) = 81,94\%$$

$$Y : (15\ 000 + 0.25 \cdot 70\ 000) / (95\ 000 + 15\ 000 + 70\ 000) = 18,06\%$$

Calcul de leurs parts respectives:

$$X : (250\ 000 - 70\ 000) \cdot 81,94\% = 147\ 492$$

$$Y : (250\ 000 - 70\ 000) \cdot 18,06\% = 32\ 508$$

Et celui là encore moins, les quotités de propriété sont constantes dans le temps, elles sont fixées par les financements à l'acquisition.

D'ailleurs, si vous donnez votre part indivise à votre enfant, cette part est connue à la publicité foncière selon l'acte d'acquisition. Si dans l'acte de donation, vous faites ce calcul pour déterminer les droits indivis donnés, l'acte de donation sera rejeté à la publicité foncière, car les parts de propriété données ne seront pas conformes à celles que vous détenez selon l'acte d'acquisition. Vos droits indivis dans le bien sont figés. Et c'est pour cela qu'il faut les calculer correctement dans l'acte d'acquisition, selon les financements totaux.

Toutefois, avec mon calcul, et avec un capital restant dû de 70000, en supposant que le bien n'a pas changé de valeur (vous avez gardé 250000) :

$$X = 250000 \times 80\% - 70000 \times 75\% = 147500$$

$$Y = 250000 \times 20\% - 70000 \times 25\% = 32500$$

Donc on retombe sur les mêmes valeurs (les quelques euros de différence doivent venir de vos arrondis à 2 décimales des %).

Il serait intéressant de regarder si les deux méthodes sont mathématiquement équivalentes, soit dans tous les cas, soit seulement dans le cas où la valeur du bien est constante.

en vendant votre bien, le notaire déduira FORCLEMENT le capital restant dû à la banque, X et Y devront se partager le reste de (prix vente - capital restant dû).

On ne peut pas ajouter algébriquement des choses détenues dans des proportions différentes, c'est une erreur fondamentale de logique, hélas communément faite.

Plus exactement, oui, il faut soustraire pour calculer la valeur à partager, mais le partage de cette valeur ne se fait pas en appliquant une quotité à cette différence, en tout cas pas la quotité définie à l'acte d'acquisition (mais celle, artificielle, obtenue par votre méthode).

Les deux méthodes semblent équivalentes en termes de résultats, mais la vôtre est totalement artificielle en faisant varier les droits indivis dans le bien en fonction du niveau de remboursement du prêt (alors que des droits indivis dans un bien sont constants et définis à l'acquisition), et en appliquant une faute de logique consistant à soustraire un capital restant dû de la valeur du bien, alors que les droits indivis dans le bien et les "devoirs" indivis dans la dette sont dans des quotités différentes.

Autrement dit, votre méthode de quotités variables est un palliatif, un artifice, permettant d'aboutir quand même au bon résultat en utilisant cette soustraction illégitime.

La mienne est sous-tendue par des arguments simples et logiques de bout en bout :

- les quotités indivises sont définies et fixées à l'acquisition par les financements, peu importe l'origine des financements (personnel, donation, prêt...) : il n'y a que deux financeurs, qui financent la totalité ;
- chaque chose indivise est partagée au prorata des droits indivis dans la chose (que peut-on de plus logique comme principe ?) : la valeur du bien est partagée au prorata des droits indivis dans le bien, la dette résiduelle est partagée au prorata des engagements dans la dette.

J'ai peine à trouver des phrases synthétisant des principes dans votre méthode de calcul.

Par Fabstryke

@Rambotte:

Les 2 notaires sont pourtant partis sur le principe que le crédit n'étant pas remboursé, il faut recalculer la 'vraie' part acquise par mme.

Mais comme vous le dites, on arrive au même résultat et c'est bien là l'essentiel.

Voici pour moi là où diffère notre façon de faire:

Citation :

la valeur du bien est partagée au prorata des droits indivis dans le bien, la dette résiduelle est partagée au prorata des engagements dans la dette

Je suis d'accord avec vous, mais concrètement ce qu'il se passe avec le notaire+banquier, c'est qu'il faut une désolidarisation du crédit.

Mme a payé sa dernière échéance en avril (et ne veut plus mettre un centime dans une maison qu'elle veut oublier). Depuis mai inclus suite à un accord écrit entre mme et moi je prends 100% en charge les échéances.

Cette prise en charge deviendra 'officielle' avec la désolidarisation du crédit.

Donc concrètement mme ne prend pas au prorata défini la charge résiduelle du crédit.

Mais comme déjà dit, vu qu'on arrive au même résultat ...

Maintenant vous voulez rigoler ?

Voici la méthode utilisée par le 1er notaire dans le 1er projet:

- mme a eu tant en apport, elle a remboursé tant en capital amorti et intérêts avec les échéances
- on somme tout ça
- ça fait X % des coûts d'achat (prix maison + taxes + frais notaire)
- => la soulte de mme sera X % du prix de vente

Exemple d'illustration avec des montants fictifs:

- mme a eu un apport de 1000 euros et payés 58 échéances d'un montant de 500 euros (capital amorti et intérêts)
- $1000 + 58 \cdot 500 = 30\ 000$
- prix achat maison + taxes + frais notaire = 300 000
- => % de mme = $30\ 000 / 300\ 000 = 10\%$
- prix de vente estimé de la maison : 280 000
- => soulte de mme = $10\% \cdot 280\ 000 = 28\ 000$

Méthode utilisée par le 1er notaire dans le 2ème projet (suite à mes réclamations):

- pareil sauf que l'on ne prend plus que la part de capital amorti dans les échéances

Alors vous en pensez quoi de cette 'méthode' ?

Par Rambotte

Le fait que les dernières échéances n'ont pas été prises en charge conformément aux engagements est réglé par les créances entre indivisaires qui corrigent le partage.

Je n'en pense rien, sauf que je ne sais pas mettre des principes logiques qui expliquent ces calculs.

Pour moi, tout calcul doit être justifié par un principe de logique.

Mes deux principes logiques :

1) Si un bien acquis dans une vente appartient à deux personnes, c'est qu'il a été intégralement financé par ces deux personnes, y compris en présence d'un prêt. Les droits indivis dans le bien, à stipuler dans l'acte, sont les proportions des financements, qui doivent donc inclure les sommes prêtées à chacun. Ces proportions sont donc figées une fois pour toutes, et inscrites à l'acte.

(Vous noterez qu'elle sont celles en fin de remboursement selon votre méthode, pour vous rassurer.)

(Calculer à chaque instant des droits indivis variables fera que tout acte (vente ou donation de droits indivis), indiquant ces nouveaux droit indivis ne pourra qu'être rejeté à la publicité foncière, et les notaires le savent bien..., la constance des droits indivis est une nécessité, on ne devient propriétaire d'un delta de droits indivis que par un acte notarié, vente, donation, de ce delta de droits indivis ; les quotités issues de vos calculs ne sont que des quotités fictives, ad hoc pour des calculs ; alors autant faire des calculs avec des quotités réelles.)

2) Chaque chose indivise, tant active que passive, doit être partagée au prorata des parts indivises dans la chose.

Je vais essayer de faire une page internet avec un simulateur, pour comparer les méthodes.

Par kang74

L'important est de savoir si votre ex est d'accord sur ce partage .

Si elle ne l'est pas , ce sera le juge qui décidera quelque soit les méthodes de calcul des notaires , et en prenant aussi en compte que vous n'êtes pas de simples indivisaires , vous avez été aussi pacsés .

Et pendant le pacs, qu'importe qui paie quoi, on se réfère aux actes .

Par Fabstryke

@Rambotte:

1) et 2) vous avez raison.

Ce qui me rassure c'est qu'avec mes calculs basés sur des quotités fictives on arrive aux mêmes montants.

@kang74 :

oui ex-mme est d'accord sur le partage.

Par Rambotte

Comme je m'en doutais, après simulation sur tableur, les deux méthodes ne coïncident sur la valeur des parts que quand la valeur de revente est égale à celle d'acquisition, en dehors du cas limite final qui est toujours bon. Sous réserve que j'ai compris qu'avec votre méthode, les quotités sont indépendantes du prix de revente, elles ne dépendent que des apports et de la fraction déjà remboursée du capital.

Prenons un pris de revente 300000 au lieu de 250000.

Selon votre méthode :

- avant de rembourser la 1ère échéance, vos quotités :

$$X : 95000 / (95000 + 15000) = 86,3636\%$$

$$Y : 15000 / (95000 + 15000) = 13,6364\%$$

Parts respectives en cas de vente immédiate, donc ici avec plus-value :

$$X : (300000 - 140000) * 86,3636\% = 138182$$

$$Y : (300000 - 140000) * 13,6364\% = 21818$$

- prenons le moment où X et Y ont remboursé 50% du capital emprunté, vos quotités :

$$X : (95000 + 0.75*70000) / (95000 + 15000 + 70000) = 81,9444\%$$

$$Y : (15000 + 0.25*70000) / (95000 + 15000 + 70000) = 18,0556\%$$

Calcul de leurs parts respectives:

$$X : (300000 - 70000) * 81,9444\% = 188472$$

$$Y : (300000 - 70000) * 18,0556\% = 41528$$

- finissons avec le cas où X et Y ont fini de rembourser, vos quotités :

$$X : (95000 + 0.75*140000) / (95000 + 15000 + 140000) = 80\%$$

$$Y : (15000 + 0.25*140000) / (95000 + 15000 + 140000) = 20\%$$

Calcul de leurs parts respectives :

$$X : (300000 - 0) * 80\% = 240000$$

$$Y : (300000 - 0) * 20\% = 60000$$

Tandis qu'avec ma méthode :

Parts respectives en cas de vente immédiate, donc avec plus-value :

$$X : 300000 * 80\% - 140000 * 75\% = 135000 \text{ au lieu de } 138182$$

$$Y : 300000 * 20\% - 140000 * 25\% = 25000 \text{ au lieu de } 21818$$

Parts respectives en cas de remboursement à moitié :

$$X : 300000 * 80\% - 70000 * 75\% = 187500 \text{ au lieu de } 188472$$

$$Y : 300000 * 20\% - 70000 * 25\% = 42500 \text{ au lieu de } 41528$$

Parts respectives en cas de remboursement total :

$$X : 300000 * 80\% - 0 * 75\% = 240000$$

$$Y : 300000 * 20\% - 0 * 25\% = 60000$$

Comment départager ? Je vous propose un autre cas aux limites dont le résultat est a priori évident :

Soit un bien dont le coût d'acquisition est 200000, et le prix de revente 300000.

X apporte 100000 (la moitié du coût) sans recourir à un prêt.

Y n'apporte rien et finance son acquisition avec un prêt de 100000.

Le prêt est engagé X: 0% et Y: 100%. C'est bien un cas aux limites.

Une méthode doit être robuste dans tous les cas aux limites.

Dans cette situation, n'est-il pas évident que le bien est acquis par moitié 50/50, et que X est propriétaire de la moitié du bien sans dette ? Et qu'il restera propriétaire de cette moitié du bien, quoi qu'il arrive selon le remboursement par Y ? Et donc qu'il aura droit en toutes circonstances à la moitié du prix de revente ? Pourquoi en serait-il autrement ?

Alors faisons les calculs.

Avec ma méthode, on trouve bien 50% / 50% puisque chacun finance 100000/200000, X finance 100000 personnels et Y finance 100000 obtenus par prêt.

Parts respectives en cas de vente immédiate, donc avec plus-value:

$$X : 300000 * 50\% - 100000 * 0\% = 150000 \text{ (moitié du prix de vente)}$$

$$Y : 300000 * 50\% - 100000 * 100\% = 50000$$

(la plus-value 100000 est partagée en deux)

Parts respectives en cas de remboursement à moitié :

$$X : 300000 * 50\% - 50000 * 0\% = 150000 \text{ (moitié du prix de vente)}$$

$$Y : 300000 * 50\% - 50000 * 100\% = 100000$$

Parts respectives en cas de remboursement total :

$$X : 300000 * 50\% - 0 * 0\% = 150000$$

$$Y : 300000 * 50\% - 0 * 100\% = 150000$$

Maintenant, avec votre méthode :

- avant de rembourser la 1ère échéance, vos quotités :

$$X : 100000 / (100000 + 0) = 100\% \text{ (ah bon !)}$$

$$Y : 0 / (100000 + 0) = 0\%$$

Parts respectives en cas de vente immédiate, donc avec plus-value :

$$X : (300000 - 100000) * 100\% = 200000$$

$$Y : (300000 - 100000) * 0\% = 0$$

- prenons le moment où X et Y ont remboursé 50% du capital emprunté, vos quotités :

$$X : (100000 + 0 * 50000) / (100000 + 0 + 50000) = 66,6667\%$$

$$Y : (0 + 1 * 50000) / (100000 + 0 + 50000) = 33,3333\%$$

Calcul de leurs parts respectives:

$$X : (300000 - 50000) * 66,6667\% = 166667$$

$$Y : (300000 - 50000) * 33,3333\% = 83333$$

- finissons avec le cas où X et Y ont fini de rembourser, vos quotités :

$$X : (100000 + 0 * 100000) / (100000 + 0 + 100000) = 50\%$$

$$Y : (0 + 1 * 100000) / (100000 + 0 + 100000) = 50\%$$

Calcul de leurs parts respectives :

$$X : (300000 - 0) * 50\% = 150000$$

$$Y : (300000 - 0) * 50\% = 150000$$

Vous voyez que votre méthode a plein d'anomalies...

Elle rend X unique propriétaire au début, ce qui n'a manifestement aucun sens. Vos quotités ne sont que des fictions absurdes.

Et X ne reçoit la moitié du prix de vente qu'en fin de remboursement. Il récupère l'intégralité de la masse de partage au démarrage.

Alors qu'à tout moment, il ne devrait recevoir que la moitié du prix de revente.

Pour enfoncer le clou, un autre cas aux limites, celui où il n'y a aucun apport, juste un prêt 200000 50/50, qui finance l'acquisition.

Quelles sont les quotités au démarrage ?

- avant de rembourser la 1ère échéance, vos quotités :

$$X : 0 / (0 + 0) = ?$$

$$Y : 0 / (0 + 0) = ?$$

Les quotités sont indéfinies, preuve définitive que la méthode n'est pas robuste.

Cette méthode n'est que de la patamathématique et de la patalogique.

Alors qu'avec ma méthode, les droits indivis sont 50/50, puisque chacun finance 100000 moitié de la somme empruntée.

Par Fabstryke

@Rambotte

Suis d'accord avec vous sur le principe, mais concrètement le crédit est reporté sur le repreneur, arrive-t-il que le vendeur de sa part liquide son passif à ce moment ?

Perso j'y crois pas trop du coup faut bien utiliser une autre méthode.

Citation :

Pour enfoncer le clou, un autre cas aux limites, celui où il n'y a aucun apport, juste un prêt 200000 50/50, qui finance l'acquisition.

Quelles sont les quotités au démarrage ?

- avant de rembourser la 1ère échéance, vos quotités :

$$X : 0 / (0 + 0) = ?$$

$$Y : 0 / (0 + 0) = ?$$

Les quotités sont indéfinies, preuve définitive que la méthode n'est pas robuste.

Bon faut pas exagérer, la 'part fictive' n'est pas de ? mais tout le monde devrait trouver que c'est 0 (même si on sait que diviser par 0 ...).

Donc la soulte à reverser sera de 0.

Par Fabstryke

Tiens d'ailleurs me suis amusé à calculer la soulte de Mme avec mon cas perso mais avec votre méthode.

J'ai donc pris la quotité réelle calculée, pas celle que j'ai arrondi et qui a été mise sur l'acte, et je suis tombé grosso-modo sur le même montant.

Par Rambotte

mais concrètement le crédit est reporté sur le repreneur, arrive-t-il que le vendeur de sa part liquide son passif à ce moment ?

Perso j'y crois pas trop du coup faut bien utiliser une autre méthode.

Mais la reprise du crédit en entier par le repreneur est exactement la liquidation du passif du cédant !

Si le cédant de sa part indivise du bien garde sa part de passif, et donc doit continuer de payer sa part des échéances, alors la soulte à payer est uniquement la valeur de la part indivise dans le bien (donc est plus élevée).

En reprenant le bien en entier et la dette en entier, que faites-vous ?

- d'une part vous rachetez la part indivise de l'autre dans le bien, donc vous devez lui payer la valeur de cette part indivise, et donc l'autre se désengage du bien ;

- d'autre part vous "rachetez" la part indivise de l'autre dans la dette, donc vous devez vous faire payer la valeur de cette part indivise, et donc l'autre se désengage de la dette.