Montant d'une soulte

Par Hydro38

Bonjour,

Je me permets une question concernant le montant d'une soulte à la suite d'un rendez vous avec un notaire.
Nous avons fait construire une maison en 2011. Au moment de l'achat du terrain ma compagne a pu bénéficier d'un apport familial et ainsi financer 66 % du terrain (60 k?), 34 % de mon côté (30 k?).
Depuis, j'ai remboursé 74 % du montant du crédit (120 k?) et mon ex compagne 26 % (42 k?).
Au global la répartition des dépenses (apport + crédit) est la suivante : 40 % pour mon ex compagne et 60 % de mon coté.
Le calcul du notaire ne tient pas compte du remboursement du crédit et le montant de la soulte est supérieur à la participation financière de mon ex compagne (apport + crédit). Souhaitant racheter sa part, je trouve cela particulièrement injuste que je ne puisse pas valoriser les 120k ? dépensés pour le paiement du crédit. Existe-t-il une possibilité pour que je puisse faire valoir ma participation financière et ainsi rééquilibrer le montant de la soulte ? Merci de votre aide.
Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le seul moyen de résoudre un tel litige est au tribunal.
Consultez un avocat.

Par Rambotte

Bonjour.

Quelles sont les proportions définies à l'acte d'acquisition du terrain ?
Est-ce que c'est une acquisition financée indépendamment de la construction ultérieure, ou un seul projet global ?

Par exemple, si le terrain a été acquis sans crédit 90000 = 60000+30000, les proportions à l'acte ont pu être 2/3 - 1/3, conformes au financement de l'acquisition sans construction. Elles ont pu aussi être 50/50, nonobstant le financement.

Mais alors la propriété du sol emportant la propriété du dessus, la maison est aussi dans les mêmes proportions que le terrain, quel que soit le financement.

Cela a pu être un projet global, acquisition + construction avec des apports et un crédit (dont l'engagement n'est pas forcément 50/50, même si pour la banque il y a solidarité), ce qui peut conduire à d'autres proportions convenues à l'acte.

A la base, le notaire est obligé de partager selon les proportions de propriété définies à l'acte d'acquisition.

C'est ensuite qu'il peut y avoir des correctifs qui nécessitent l'accord des parties, et que le notaire ne peut imposer. Des correctifs liés au fait que l'indivision sur le terrain n'a pas été améliorée selon les proportions du terrain.

Par isernon

bonjour,

en matière de propriété immobilière, ce qui compte c'est ce qui est mentionné sur l'acte d'achat du bien, peu importe le financement, le titre prime le financement.

il appartient au propriétaire de droits indivis d'en fixer le prix de vente, c'est à votre compagne de fixer le prix de vente de ses droits indivis, si vous n'êtes pas d'accord, il vous reste à négocier.

depuis 2011, le prix de l'immobilier à varier en plus ou en moins, il faut en tenir compte dans votre calcul.

salutations

Par Hydro38

Bonjour, merci pour ce retour.

Quelles sont les proportions définies à l'acte d'acquisition du terrain ?
66 % pour mon ex compagne (58 115 ?) dont 69 % d'apport (40 350 ?) et 31 % de crédit débloqué (17 765 ?)
34 % de mon côté (29 750 ?) dont 40 % d'apport (12 000 ?) et 60 % de crédit débloqué (17 765 ?)

Est-ce que c'est une acquisition financée indépendamment de la construction ultérieure, ou un seul projet global ?
Je pense qu'il s'agit d'un financement global puisque le crédit a permis de financer une partie de l'achat du terrain

---
Par Rambotte

Donc le crédit total était déjà connu pour le projet global.

Il aurait été sans doute préférable de calculer des proportions de propriété pour le projet global, et non pour la seule acquisition du terrain.

Car là, la construction est 66%/34%, puisque le terrain est 66/34, conforme au financement de la seule acquisition du terrain, et indépendamment du financement ultérieur de la construction.

Visiblement, vous avez réparti 50/50 la fraction débloquée du crédit 35530. Comme s'il était prévu au départ que le crédit serait remboursé 50/50. Aviez-vous prévu cela, ou saviez-vous dès le débit que les remboursements seraient inégaux ? Cette première fraction du crédit a-t-elle été remboursée 50/50 ?

Cela dit, vous êtes en indivision 66/34 sur le terrain. La construction est alors une amélioration du bien indivis, qui a été financée par le restant du crédit. La répartition des remboursements de ce restant du crédit pourrait indiquer de combien chacun a enrichi l'indivision (répartition de la valeur de la construction), et donc en comparant avec les proportions de propriété, quel indivisaire a enrichi l'autre indivisaire et pour quel montant (donc créance entre indivisaires).

Pour essayer de faire des calculs, quel était le capital total emprunté, et comment étiez-vous convenus de la répartition de son remboursement (si vous aviez réfléchi à cette question) ?

Par Hydro38

Merci encore...

Aviez-vous prévu cela, ou saviez-vous dès le débit que les remboursements seraient inégaux ?

Je n'ai pas souvenir d'avoir acté une part de remboursement de chacun, à l'époque mon salaire était légèrement plus élevé mais pas énormément.

Cette première fraction du crédit a-t-elle été remboursée 50/50 ?
Je ne sais pas exactement mais je dirais que non puisque dès le début du remboursement ma participation était plus importante

Pour essayer de faire des calculs, quel était le capital total emprunté, et comment étiez-vous convenus de la répartition de son remboursement (si vous aviez réfléchi à cette question) ?

Nous avions emprunté au total 190 k? sans convenir d'une répartition

---
Par Rambotte

Donc le projet était financé à hauteur globale de 30+60+190 = 280k?.

Sur la base d'un emprunt 50/50, votre financement était de 30+95=125, et celui de votre compagne 60+95=155. Vous auriez donc pu définir des proportions de 55,4% pour elle et 44,6% pour vous.

Sur la base d'un emprunt 75/25 qui est finalement la réalité de la répartition de l'emprunt, votre financement aurait été de 30+142,5=172,5, et le sien 60+47,5=107,5, et vous auriez pu définir des proportions de 61,6% pour vous et 38,4% pour elle.

Et pour le calcul de la soulte, la valeur actuelle du bien devrait être partagée au prorata des droits dans le bien, et le capital restant dû devrait être partagé au prorata des engagements choisis pour le calcul.

Je pense que les calculs d'enrichissement de l'indivision 34/66 du terrain, suite à la construction en fonction des dépenses, devraient peu ou prou donner un résultat du même ordre de grandeur que celui obtenu en réécrivant l'histoire de l'acquisition comme elle aurait pu l'être comme illustrée ci-dessus.

Il faudrait savoir si vous êtes en bon termes avec votre ex-compagne, pour qu'elle puisse admettr l'honnêteté financière des calculs proposés.

Par Hydro38

Bonjour,

Merci encore pour votre analyse.

Il faudrait savoir si vous êtes en bon termes avec votre ex-compagne, pour qu'elle puisse admettre l'honnêteté financière des calculs proposés.

Pour le moment on est plutôt en "bon" terme mais suite à ce rendez vous chez le notaire qui propose une soulte à 106 k? la situation se tend car je trouve ce montant relativement injuste au regard de mon investissement financier depuis bientôt 15 ans et de son côté cette somme lui convient bien... j'ai fait une proposition de rachat de sa part à 90 k? j'attends son retour.

Cordialement,

Par Rambotte

Est-ce que le notaire fait le détail des calculs amenant à cette soulte ?

Afin de présenter à votre ex-compagne ce qui n'est pas pris en compte dans ces calculs, et donc pour lui justifier ce qui n'est pas équitable dans ces calculs.

Il est par exemple possible que le passif soit déduit de l'actif, avant toute application d'un %, alors que le bien et le capital restant dû sont détenus dans des proportions différentes.

Par Hydro38

Bonjour,

Est-ce que le notaire fait le détail des calculs amenant à cette soulte ?

Oui, il déduit l'apport de l'un et de l'autre de l'estimation de la maison, il déduit ensuite le crédit restant, il divise par 2 (en considérant donc un rbst du crédit 50/50) puis il ajoute l'apport

270 000
- 58 115
- 29 765
- 84 553.09
= 97 566,91
/2 = 48 783.46
+ 58 115
= 106 898,46

J'essaie d'expliquer à mon compagne que si on appliquait 26/74 au lieu de 50/50 sur la ligne correspondant au rbst du crédit ça serait plus équitable...

Par kang74

Bonjou

Sauf convention ente vous, le fait que vous ayez plus remboursé ne vous donne pas la possibilité de faire droit à une créance à ce titre .
En effet, vous étiez en couple, chacun paie librement ce qu'il veut en cas de concubinage au titre de la participation aux charges du foyer .
Pareillement en cas de contrat de mariage (c'est d'ailleurs clairement noté dans le contrat).
Vous auriez assumé l'intégralité de l'échéance du prêt, ce serait la même chose : vous avez défini le % de part du bien au départ , on ne change pas les règles à la fin .
Par de là,la question se pose sur votre intérêt à acheter sa part, avec frais de notaire, plutôt que de vendre à un tiers .

Par Hydro38

Bonjour,

Sauf convention ente vous, le fait que vous ayez plus remboursé ne vous donne pas la possibilité de faire droit à une créance à ce titre .
En effet, vous étiez en couple, chacun paie librement ce qu'il veut en cas de concubinage au titre de la participation aux charges du foyer .
Pareillement en cas de contrat de mariage (c'est d'ailleurs clairement noté dans le contrat).
Vous auriez assumé l'intégralité de l'échéance du prêt, ce serait la même chose : vous avez défini le % de part du bien au départ , on ne change pas les règles à la fin .
Par de là,la question se pose sur votre intérêt à acheter sa part, avec frais de notaire, plutôt que de vendre à un tiers .

Malheureusement j'ai bien compris et je trouve cela particulièrement injuste... c'est pourquoi j'essaie de lui faire reconnaitre mon investissement dont elle a conscience pour rééquilibrer les choses.

Le % de part a été imposé au regard de l'apport initial, elle a pu profiter d'une situation familiale très favorable qui a permis un apport plus conséquent, je trouve ça pas équitable. A propos de ce % n'aurait-elle pas du rembourser 66 % du crédit ?
Pour ce qui est de vendre à un tiers le problème sera le même.

Merci du retour.
Bonne journée

Par kang74

Mariés sous le régime de la séparation de biens, et en fonction des termes de leur contrat mariage, les époux sont réputés contribuer quotidiennement aux charges du mariage à hauteur de ses facultés contributives.

La Jurisprudence actuelle considère cette présomption comme irréfragable de sorte qu'aucune créance (dette) ne pourra être revendiquée par l'époux, même à démontrer une contribution excessive de sa part.

Donc il n'a jamais été question de participer par rapport à l'acte d'achat, mais par rapport à ses facultés financières .
Si un des époux n'assume pas ses devoirs l'autre peut réclamer des subsides .

Par de là, l équité n'a rien à voir avec ce bien en particulier mais avec le fait d'avoir participé aux charges du mariage /revenus .
Si ce n'était pas le cas, il fallait saisir un juge pendant le mariage .
Ou anticiper dans le contrat de mariage une clause spécifique .
Mais il n'est pas juste de changer des règles doublement acceptées par contrat et acte à la fin parce que cela nous arrange .
NB :Les frais de notaire c'est souvent l'acheteur qui les assume

---
Par Rambotte

Pas exactement. Il ne s'agit pas de charges du foyer, mais de financements de l'amélioration d'un bien indivis (financement de la construction du bien indivis).

Ici, il y a le 815-13 qui dit que celui qui améliore le bien indivis a droit à être indemnisé selon l'équité, selon l'augmentation de la valeur du bien.

Ici, il y a bien des financements de la construction qui améliorent le bien indivis, et les proportions du financement de l'amélioration ne correspondent pas aux proportions de propriété.

Sans ça, pour moi, le calcul du notaire est dépourvu de sens mathématique, il n'est pas sous-tendu par une analyse comptable.

Supposons que vous ayez calculé les proportions de propriété comme cela aurait dû être fait : définir les proportions d'engagement dans le prêt, et s'y tenir lors des remboursements (pour garder la cohérence), calculer les financements respectifs (apport + fraction de l'emprunt), et donc les proportions de propriété.

Dans ce cas, la soulte se calcule en partageant l'actif au prorata des droits dans l'actif, et en partageant le passif au prorata des engagements dans le passif. On partage chaque chose au prorata des % dans la chose (logique, non ?).

Et pas en soustrayant les apports et le capital restant dû, puis en partageant le reste au prorata de l'actif. Ce calcul est vide de sens mathématique.

Ce que j'avais dit plus haut, c'est que les calculs invoquant et intégrant le 815-13 devraient peu ou prou aboutir au même résultat que les calculs du partage résultant d'un calcul initial tel qu'il aurait dû être fait.

PS Je n'ai pas compris qu'il y avait eu mariage.

Par kang74

Famille- Divorce- séparation de biens .

rambotte vous perturbez le postant, les décisions de justice sont claires en ce sens, le statut d'indivisaire s'efface derriè celui du couple, les échéances du crédit étant une charge du foyer .
Seul le financement en capital a un statut autre .

Enfin c'est exactement pareil pou un couple en concubinage et cela même si le bien est à un seul .

« La Cour d'appel a pu déduire que M.S avait participé au financement des travaux de l'immeuble de sa compagne au titre de sa contribution aux dépenses de la vie courante (...) de sorte que les dépenses qu'il avait ainsi exposées devaient rester à sa charge - Cour de cassation, 1ère civ., 02 Septembre 2020 (n°19-10.477) »

Par arianepetite

Bonjour,
Dans quel cas le statut d'indivisaire ne s'efface pas derrière celui du couple? À quoi cela sert-il donc de se marier sous le régime de la séparation de biens?
Merci et bonne journée.

Par kang74

Cela sert justement, dans un acte d'achat de clairement identifier les parts de chacun dans un bien dés l'achat .

Parts qui ne vont pas changer au moment du divorcer .
Cela ne change rien au principe du devoir de secours et du principe que chaque conjoint doit participer à hauteur de ces facultés respectives, principe qui se transpose à toute communauté de vie .
Sauf contrat de mariage le mentionnant clairement , comme celà pas de surprise pour l'un, pas de frustation pou l'autre .(un contrat se lit ...)

Par Rambotte

En fait, il y a plusieurs théories en concurrence, et en cas de partage judiciaire, c'est le juge qui tranche, pas vraiment mécaniquement, mais selon le cas d'espèce, et selon les éléments apportés par les parties.

Les droits permettant de revendiquer une indemnisation sont :
- l'amélioration ou la conservation du bien indivis
- l'enrichissement injustifié (anciennement appelé "sans cause")
Les droits permettant de combattre ces revendications sont
- effectivement, la contribution aux charges du ménage
- mais aussi la libéralité
Ce n'est pas le juge par lui-même qui combat une revendication d'une partie, mais l'autre partie, par sa propre revendication.

Cela dit, pour l'instant, on n'en est qu'à l'amiable, et à l'amiable, tout est possible ; et jusqu'à présent j'étais toujours dans ce contexte amiable d'une argumentation cherchant à convaincre l'autre partie de ce qui serait plus équitable.

J'ai d'ailleurs le sentiment que Hydro38 n'est pas dans l'envie d'aller jusqu'à la procédure judiciaire, laquelle, effectivement, pourrait ne pas être favorable, avec la notion de contribution aux charges.

Notez qu'à l'heure actuelle, les calculs du notaire (ne tenant pas compte de votre participation inégale aux remboursements étant censés être 50/50) vous sont favorables.

En effet, un calcul mathématiquement cohérent avec les hypothèses prises par lui aurait dû donner :
- partage de l'actif 270000 au prorata des droits de propriété actés dans l'actif 66/34 => 178200 pour elle, 91800 pour vous.
- partage choisi 50/50 du passif 84550 => -42275 chacun.
Droits de votre compagne 178200-42275 = 135925.

Le notaire fait en gros comme si le bien était 50/50.

Avec toutes les valeurs fournies, si vous aviez calculé les proportions de propriété dans le projet final selon le financement global, et en tenant compte de la répartition effective 74/26 des remboursements (donc 39% de propriété pour elle), la soulte due serait de l'ordre de 82500.

Ce qui est intéressant de noter, c'est que si vous aviez calculé les proportions de propriété dans le projet final selon le financement global, mais en tenant compte d'une répartition 50/50 remboursements (donc 55% de propriété pour elle), la soulte due serait de l'ordre de 106500, donc identique à celle des calculs bizarres du notaire.

Voici pour les bases d'une négociation amiable sur un correctif de soulte.

Par Hydro38

Bonjour,

Je vous remercie une nouvelle fois vos retours.
Je confirme que pour le moment la discussion se fait à l'amiable.
J'ai bien conscience de la situation d'un point de vue juridique néanmoins je continue de trouver cette situation particulièrement injuste, des années d'investissement pour qu'au final mon ex compagne ait la possibilité de faire une belle opération financière... à partir du moment ou je lui propose plus que dépensé et qu'elle ne souhaite pas conserver la maison je ne comprends pas qu'un accord négocié ne soit pas envisageable.
J'ai transmis une offre pour le rachat de sa part, en cas de refus, j'envisagerais peut-être de laisser un juge prendre cette décision...
Merci encore.
Cordialement,

Par Rambotte

Comme indiqué par kang74, le juge risque de statuer que c'était la contribution aux charges du ménage.

Dans votre offre à votre ex, avez-vous juste fourni un montant, ou des calculs expliquant pourquoi vous demandez tel montant, pour pas que cela tombe comme un cheveu sur la soupe.

Une stratégie serait d'expliquer ce qu'auraient été les calculs de soulte si vous aviez déterminé les % de propriété en fonction des financements, puis de proposer un montant intermédiaire entre ce calcul théorique et celui du notaire (pour montrer que vous mettez de l'eau dans votre vin).

Par Hydro38

Oui c'est exactement ce que j'ai fait.
J'ai exposé dans un tableau les dépenses de chacun depuis 15 ans : apports, remboursement de crédit, les montants que cela représente et les % qui d'un point de vue factuel pourraient être utilisés. Et je m'appuie sur cette répartition au réel pour proposer un montant qui correspond à faire 50/50.
Cordialement,