



Partage part de maison en cas de remboursement anticipé

Par Chris50

Bonjour,
Puis je solliciter votre éclairage à propos de ce cas concret ?

Chloé et Axel, mariés en séparation de biens, ont acheté une maison il y a 5 ans.
Valeur initiale 175000
Valeur estimée aujourd'hui 200000
Apport Chloé 140000
Apport Axel 5000
Capital emprunté 94755
Capital restant dû 79?957,09

Dans l'acte authentique, figure :

" ...

Les acquéreurs acquièrent le bien objet des présentes indivisément et solidairement entre eux, selon les proportions fixées ci-dessus.
Cette proportionnalité est fixée en considération des éléments financiers suivants :

	Chloé	Axel
apport personnel	1400000	5000
participation au remboursement du prêt		
50,00 % soit	47.377,50 ?	
50,00 % soit	47.377,50 ?	
total de chacun des financements		
	187377,5.	52377,5
montant total à financer car travaux supplémentaires		
	239755	
quote part arrondie à		
	78%.	22%

"

Mon interprétation :

Ces pourcentages, cités dans l'acte authentique, ne sont valables que si le prêt a été intégralement remboursé.
En effet, à aujourd'hui chacun d'eux n'a pas apporté 47377,50? mais 6757,94?, ce qui change tout.

La meilleure preuve pour constater l'absurdité de ces pourcentages en cas de remboursement anticipé est de calculer la part de chacun avec cette méthode.

valeur maison 200?000,00 ?
montant à se partager (valeur de la maison - capital restant dû) 120?042,91 ?
Chloé. Axel
part de chacun 93?633,47 ? 26?409,44 ?

On constate qu'Axel récupérerait plus de 5 fois son apport tandis que Chloé ne récupérerait que les ? du sien.
Cette méthode n'est donc pas valable.

Et en effet, la phrase extraite de l'acte authentique dit :

"Cette proportionnalité est fixée en considération des éléments financiers suivants :"

Les éléments financiers ayant changé, les pourcentages doivent être recalculés car il faut tenir compte des sommes réellement apportées à ce jour, c'est dire (capital emprunté -capital remboursé) /2

Dans ce contexte, le financement de Chloé a été de 140000+6757,94 soit 93%

Celle d'Axel de 5000+6757,94 soit 7%

Les montants des parts sont de 111138 pour Chloé et 8904 pour Axel.

Est ce que mon interprétation tient la route ?
Merci d'avance pour vos éclairages.

Christian

Par Isadore

Bonjour,

Il faut abandonner toute idée de "récupérer son apport". L'apport a été dépensé pour acquérir un bien. Les deux membres du couple sont désormais propriétaires de parts d'un bien. Il faut raisonner en fonction de la valeur actuelle de ce bien, pas de son prix d'achat.

Les parts de propriété définies dans l'acte sont "fermes".

Si le financement prévu n'a pas été respecté il est possible qu'il y ait une créance entre les époux.

Êtes-vous dans le contexte d'un divorce ?

Par Bazille

Bonjour,
Pour avez investi 240000? et vous ne récupérez que 200 000?, si vous le vendez ce prix là.
Celui qui a investi 78% perd déjà plus de 31000? de son capital.
 $200000 \times 78\% = 156000 - 40000$ (j arrondi le capital restant) $= 116000?$
 $200000 \times 22\% = 44000 - 40000 = 4000$

Bizarre que les frais de notaire ne soit pas dans votre décompte.

Par Rambotte

Les frais de notaire me semblent inclus dans la somme empruntée.

L'argent prêté par la banque est lui aussi apporté, puisque les emprunteurs deviennent propriétaires de l'argent prêté !
Ce n'est plus l'argent de la banque, qui elle, est devenue créancière suite au prêt.

Si l'emprunt (arrondi) est de 94800, chacun emprunte 47400.

Ainsi Chloé apporte 140000 (deniers économisés) + 47400 (deniers empruntés) = 187400.
Et Axel apporte 5000 (deniers économisés) + 47400 (deniers empruntés) = 52400.
Ce sont ça, les vrais apports de chacun dans le financement.
Soit un financement total de 187400+52400 = 239800, lequel se décompose en 175000 (prix d'acquisition) + 64800 (travaux + frais de notaire).

L'apport total de C 187400 lui permet d'acquérir $187400/239800 = 78\%$ environ du bien.
L'apport total de A 52400 lui permet d'acquérir $52400/239800 = 22\%$ environ du bien.
Les proportions de propriété sont bien calculées en cohérence avec les apports (les financements) de chacun. (La banque n'a jamais été propriétaire d'une fraction du bien, qui diminuerait avec le temps.)

Lors du partage, les droits de chacun se calculent en partageant l'actif 200000 au prorata des droits dans l'actif (78/22), et en partageant la dette (arrondie) 80000 au prorata des engagements dans le passif (50/50).
Ce qui confirme les calculs de Bazille.

Lorsque l'actif et le passif sont détenus dans des proportions différentes, il ne faut jamais calculer par différence un actif net, puisqu'on ne sait plus quelles proportions utiliser pour partager cette différence.

Mais en aucun cas, il ne faut prendre en compte une notion de récupération des apports.

La bonne logique est de dire que chaque chose est partagée au prorata des proportions détenues dans la chose. Un actif est une chose, un passif est une autre chose.