



## Repartition vente séparation

-----  
Par Flo24

Bonjour à tous,

Avant de contacter peut être un juriste, avocat, notaire, j'aimerais des avis extérieurs....

Avec mon ex compagne, nous nous séparons et vendons un bien acheté en commun. Nous étions pacsés en séparations de biens. Nous avons 2 enfants en commun de 6 ans et 3 ans. Le mode de garde reste encore à déterminer. Madame n'a pas travaillée depuis 6 ans (choix commun pour s'occuper des enfants, j'ai assumé toutes les dépenses du foyer pendant cette période).

Nous avons acquis un 1er bien en commun en 2017 dans les conditions suivantes :

- mon apport écrit dans l'acte d'achat : 190 000 €, 82 % de quotités acquises.
- apport de ma compagne écrit dans l'acte d'achat : 15 000 €, 18 % de quotités acquises.
- crédit immo en commun d'un montant de 70 000 €

Après avoir vendu ce bien et gardé le crédit en cours, nous avons acquis un autre bien il y a un peu plus d'1 an pour un montant hors frais de notaire de 210 000 €.

Pour cet achat nous avons repris les quotités acquises lors du premier achat soit 82% pour moi et 18 % pour mon ex compagne.

En vendant le prix que nous avons acheté, 210 000 €, sauf erreur de ma part, la répartition serait la suivante :

210 000 € - capital restant du crédit en cours (54000€) = 156 000 €

Ma part 82 % = 127 920 € (soit 33 % de moins par rapport à mon apport initial)

Part de mon ex compagne 18 % = 28 080 € (soit 87 % de plus par rapport à son apport initial).

J'ai du mal à comprendre cette répartition (mais je me trompe peut être), d'autant plus que j'ai en grande partie assumé financièrement les travaux de rénovations des biens en question ainsi que le crédit immobilier....

Merci pour votre aide.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Nous étions pacsés en séparations de biens.

L'expression "séparation de biens" est impropre en pacs, elle relève de l'abus de langage. Vous étiez pacsé sans avoir soumis votre pacs au régime (mal) dit de l'indivision. Votre bien acquis à 2 est en indivision selon les proportions définies à l'acte.

- mon apport écrit dans l'acte d'achat : 190000€, 82% de quotités acquises.
- apport de ma compagne écrit dans l'acte d'achat : 15000€, 18% de quotités acquises.
- crédit immobilier en commun d'un montant de 70000€

Les quotités de propriété sont conformes aux financements (plus précisément, ce serait 81,8% et 18,2%, mais c'est à la marge), en supposant un engagement dans le crédit à 50/50.

On suppose ici que les remboursements ont été effectués 50/50 pour rester dans la cohérence ayant conduit à 82/18 dans les quotités. Si vous saviez à l'avance que vos capacités de remboursement auraient été 75/25, il aurait fallu

corriger les quotités en conséquence, en répartissant autrement vos financements par les deniers empruntés.

En vendant le prix que nous avons acheté, 210000? , sauf erreur de ma part, la répartition serait la suivante :

210000? - capital restant du crédit en cours (54000?) = 156000 ?

Ma part 82% = 127920? (soit 33% de moins par rapport à mon apport initial).

Part de mon ex-compagne 18% = 28080? (soit 87% de plus par rapport à son apport initial).

Vous avez un actif (le bien) et un passif (le capital restant dû) détenus dans des proportions différentes. Vous ne pouvez donc pas faire la soustraction puis appliquer un %.

Le bien 210000 est partagé au prorata des droits dans le bien 82/18, donc 172200/37800.

La dette 54000 est partagée au prorata des engagements dans l'emprunt 50/50, donc 27000/27000.

Donc vos parts respectives sont les différences entre vos actifs respectifs et vos passifs respectifs :

- vous 172200-27000 = 145200

- elle 37800-27000 = 10800

Vérification : 145200+10800 = 156000 = 210000-54000.

Notez qu'il n'y a pas lieu de récupérer ses apports, ni à calculer des % par rapport à l'apport. On récupère la valeur de ce en quoi ils se sont transformés. Si le bien fait une moins-value, on récupère moins que l'apport. Et votre coût de la première acquisition était de 275000.

Dans votre cas, vous pourriez (surtout à l'amiable) revendiquer en plus une créance entre partenaires pour avoir pris en charge une partie de ses remboursements. De même pour la créance d'amélioration du bien indivis.

Mais cette créance peut être combattue au titre de la participation aux charges du ménage.