Separation et quote part

Par haly

Bonjour,

Nous nous separons avec mon ex. Les quotes part de la maison sont de 35% pour elle et 65% pour moi.

La maison vaut actuellement 320000e on fait une moins value. Il reste 280000e de pret immobilier partagé en deux.

Du coup est ce que mon calcul est exacte ? C'est à dire que mon ex possede 35% de 320000 donc 112000 or il lui reste à payer la moitié du prêt donc 280000/2 soit 140000 de pret immobilier. Est ce que cela veut dire qu'elle va me devoir de l'argent si je solde le pret immo à sa place soit 28000e ?

Merci de vos réponses

Par kang74

Bonjour

Si elle a une quote part de 35% alors qu'elle paie pour 50% de crédit, c'est vous qui lui devrez de l'argent puisqu'elle aurait payé une partie de votre part .
Elle n'aurait payé que 35% du crédit ...

Mais je suppose que les 65/35 sont en rapport avec un eventuel apport ?

Pourriez vous nous dire si vous étiez mariés ? Pacsés ?

320 000 -280 000=40 000 d'actif .
Donc un solde positif ... Même si pas de plus value .

Par haly

Bonjour,

Oui c'est les parts liés a mon apport dans la maison. En gros j'ai 65% de la maison et elle 35%
La maison est evaluée a 320000 et il reste 280000e de pret à payer /2 du coup.

On est pacse en separation de biens

Par Rambotte

Bonjour.

Nous supposons que 65/35 a été calculé sur la base d'un emprunt 50/50, compte tenu des apports ? Car on peut s'engager (entre emprunteurs) sur d'autres proportions dans l'emprunt (le prêteur, lui, ne voit qu'une solidarité entre emprunteurs et se contrefiche de la répartition de la dette).

Dans ce cas, les proportions de l'actif sont conformes au financement, et l'actif est partagé au prorata des droits dans l'actif. De même, le passif est partagé au prorata des engagements dans le passif.

Toutefois, il faut aussi que les échéances aient été payées conformément à l'engagement dans la dette, pour être cohérent de bout en bout.

Votre façon de calculer est la plus cohérente.

Par Pragmatico

Bonjour
Généralement, on rembourse le crédit restant dû lors de la vente et le solde de reparti ensuite à 65/35.

Par Rambotte

Mais ce mode de calcul est incohérent, puisque l'actif et le passif sont détenus dans des proportions différentes.

Si un bien est détenu 65/35 et un autre bien est détenu 50/50, et que les deux biens sont vendus ensemble en un seul lot, comment partagez-vous le prix global ? En utilisant 65/35 sur le total, ou en utilisant 50/50 sur le total ? Vous comprenez bien qu'utiliser l'un ou l'autre est absurde. Il faut décomposer le prix global en deux prix, un pour chaque bien, et partager chacun des deux prix selon les proportions correspondantes.

Ce qui est absurde pour deux actifs détenus dans des proportions différentes reste absurde pour un actif et un passif détenus dans des proportions différentes. Chaque élément, qu'il soit actif ou passif, doit être partagé selon ses proportions de propriété.

D'ailleurs, supposons un bien 100000, acquis grâce à un emprunt 70000 50/50 entre X et Y, et par un apport personnel 30000 de X.
X finance l'acquisition 30000 + 70000/2 = 65000, et Y finance 70000/2 = 35000, d'où les proportions logiques de propriété 65/35.

Supposons une séparation immédiate et une vente immédiate à 100000, et un remboursement immédiat 70000. On devrait se retrouver au point de départ, comme si l'acquisition n'avait jamais eu lieu. (Bien sûr, ce n'est pas totalement réaliste, il y a des pertes pour les frais de notaire, et les pénalités de remboursement.)

Avec votre méthode, le solde 30000 est partagé 65/35, donc X:19500 et Y:10500, ce dernier s'enrichissant donc sans raison logique.
Tandis qu'en partageant l'actif 100000 au prorata 65/35 on a X:65000 et Y:35000, et en partageant le passif -70000 au prorata 50/50, on a X:-35000 et Y:-35000. Et donc au total X:30000 Y:0. On retombe bien sur ses pattes.