Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Vente maison après une séparation

---
Par alatara

Bonjour,

Suite à une séparation avec mon amie, nous sommes en train de revendre notre maison que nous avions achetée ensemble. Lors de l'achat, j'avais mis un apport de 20 000 euros et mon amie aucun, ce qui revient à dire que j'avais 54% et mon amie 46% de la maison. Il y a une plus value sur cette vente.
Le notaire nous a précisé qu'en retirant le montant du crédit il resterait 44 000 euros répartis ainsi :
- 23 760 pour moi
- 20 240 pour mon amie

Comme j'ai apporté 20 000 euros, j'ai l'impression de ne pas récupérer mon apport alors que mon amie, elle, récupère plus de 20 000 euros sans avoir mis d'apport lors de l'achat.
Je suis un peu perdu, ai-je fait une erreur de calcul ?

Merci pour toute l'aide que vous pourrez m'apporter.

Cordialement.

---
Par TUT03

Bonjour
comme sont mentionnés les parts de chacun des deux propriétaires sur l'acte, un taux est il précisé ? comment sont mentionnés les apports de l'un et de l'autre ?

à défaut, vous détenez chacun 50% de la propriété de la maison, peu importe qui a payé quoi sauf si mentions spécifiques des apports

---
Par AGeorges

Bonjour Alatara,

Si votre acte d'achat précise que vous avez apporté 20.000? et que le paiement du crédit sera partagé à 50/50, alors :

- Les 44.000? sont le bénéfice net de la vente de la maison,
- Sur ces 44.000?, vous récupérez vos 20.000?
- Il reste 24.000? à partager par moitié.

Vous devriez donc toucher 32.000? (20+12)
et votre amie 12.000?.

Si l'acte ne dit rien et que vous ne pouvez pas apporter la preuve de votre apport, le partage est 50/50.

Si vous n'avez pas de preuve de votre apport, que la répartition a été fixée à 54/46, alors le calcul du notaire est exact.

En mathématique pure, rapporter 20.000? à 44.000? ne peut donner le même résultat que rapporter ces 20.000? à 250.000? (valeur calculée de la maison).
Pour calculer ces 250.000?, je prends la différence entre 46 et 54, soit 8%. Si vos 20.000? sont 8%, alors la maison vaut 250.000?.

Si le crédit a été partagé 50/50, alors il faut considéré que votre amie n'a pas payé de crédit sur 10.000? supplémentaires du fait de votre apport. En principe, elle vous devrait cet argent, cumulé sur la durée payée du crédit.

Si le crédit a été partagé 46/54 (inverse de la propriété), alors votre amie a remboursé (partiellement) l'apport qu'elle n'a pas fait en payant plus de crédit. Vous n'avez donc plus à lui demander ces 20.000? sauf un reliquat basé sur ce qui n'a pas été payé du crédit.

Si vous voulez, en mathématique de partage, on retrouve toujours où est passé l'argent qui semble avoir disparu.
Ici, ce sont vos 20.000?.

---
Par alatara

Merci à vous deux pour cette réponse.

J'ai prévenu le notaire qui soutient que j'ai tort avec votre explication, je lui ai dit que j'allais prendre un autre notaire et s'il le fallait un avocat. (Je ne sais pas si cela va marcher).

Sur le contrat de vente, il est bien stipulé mon apport ainsi que la répartition de 54% pour moi et 46% pour mon amie.

Je vous remercie beaucoup pour votre aide.

Bien cordialement

---
Par AGeorges

Hello Alatara,

Le calcul est donc un peu différent si, à la fois, votre apport de 20.000? est noté ET que les parts de la maison sont définies à 46/54.

On ferait alors :
44.000 - 20000
Reste 24.000 réparti en 46/54

Soit :
- Vous : 20.000 + 12.960
- Amie : 11.040

Total 44.000

Dans un cas de partage, c'est ce qui est écrit qui compte. Le financement réel est ignoré, par exemple, comment le crédit a été payé. Le fait que votre apport de 20.000? soit, en fait compté deux fois ne me semble pas juste pour votre amie, mais c'est écrit comme ça. Enfin, la façon dont la clause est écrite 'exactement' n'est pas gratuite.
Pouvez-vous préciser ?

---
Par alatara

Alors voici comment est stipulé la mention sur le contrat d'achat

Compte tenu que Monsieur X a apporté 20 000 euros, la quote part est ainsi établi : 54% pour Monsieur X et 46% pour Madame Y ;

Voilà.

Je sais que cela fait une autre question, mais mon ex amie veut vendre la maison à tout prix et moi, je désire terminer les travaux que j'ai commencé à réaliser dedans, ce qui apporterait une meilleure plus-value. Peut-elle m'obliger à vendre la maison ? Car elle me couvre d'insultes en me disant que je suis obligé d'accepter la vente de suite.

En tout cas, merci pour votre aide, cela me touche parce que je me sens complètement perdu.

---
Par jpgroussard

Bonjour,

je vous conseille de vendre. Votre bénéfice virtuel de 44000 euros (la maison n'est pas encore vendue donc ces 44000

euros se basent sur une estimation immobilière) peu baisser ou augmenter à la vente. En effet, seul une vente peut donner le bénéfice réel et la part que vous devez à votre ex. Mais en contrepartie vous tirez un trait sur cette histoire et passez à autre chose.
Les travaux seront une autre source de dispute.
Cdlt

---
Par alatara

Merci à vous. C'est un précieux-conseil. Mais en dehors de cela, elle peut me forcer à vendre??

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Il semble que votre apport a bien été inclus dans l'acte de vente. Vous ne pouvez donc pas le demander en plus du partage.

Lors de la vente, le crédit sera remboursé en premier et vous vous partagerez le restant de la somme selon vos parts respectives soit 54/46.

Si vous ne voulez pas vendre, votre ex peut vous y obliger via un tribunal. Vous y perdrez forcément (vente aux enchères) sans compter les frais de justice.

Si vous n'avez pas les moyens de lui racheter sa part, vendez au plus vite. Il est illusoire de penser que vos travaux seront compensés par la plus-value. C'est un faux prétexte.

---
Par jpgroussard

Rebonjour,

non, elle ne peut pas vous obliger mais vous êtes obligé de lui filer sa part.
Par contre, si elle emmène un acheteur réel qui paye plus (donc, sa part augmente) alors vous êtes obligé de vendre.
Cdlt

---
Par alatara

Merci à tous !

J'ai bien saisi l'aboutissant.

Bien cordialement.

---
Par AGeorges

Bonsoir Alatara,
J'ai bien été relayé. Je vous confirme (si c'était nécessaire) ce qu'a dit Yapasdequoi. La formulation de votre acte implique que les 20.000? sont 'inclus' dans la répartition 46/54.
C'était une erreur (surtout si le crédit a été partagé 50/50), et il est trop tard pour corriger.
Pour le côté "obligation", cela est basé sur le fait que vous êtes en indivision et qu'une loi dit "nul n'est forcé de rester en indivision" (c'est du code civil, je n'ai pas le n° en tête).
Votre ex. peut donc exiger sa part, et soit vous pouvez la payer, soit vous devez vendre si vous n'avez pas de quoi la payer. Il n'y a pas d'alternative, et si vous ne payez pas, la vente peut être forcée.
Comme il a été dit, faire des travaux est une mauvaise idée, et aller au tribunal pour une vente judiciaire est encore pire.
Il faut vous résoudre à vendre cette maison en l'état.

Mais, si vous y tenez tant que ça, rien ne vous empêche après de vous installer comme artisan plâtrier ou menuisier et proposer à votre acheteur de lui finir la maison contre rémunération.

---
Par ESP

Bonjour

Une méthode souvent utilisée
Les dette d'abord, soit le crédit et Mr récupère son apport, qui constitue une dette également.
Le solde éventuel est partagé.

---
Par yapasdequoi

Glups ?
Puisque l'apport initial a été pris en compte pour l'attribution dans l'acte des quote-parts 54/46, il n'y a pas lieu de le récupérer à nouveau lors du partage.

---
Par ESP

Pas glups

Si vous voulez raisonner ainsi, expliquez nous comment Mr recevra ses 20.000 ? de plus que l'indivision lui doit ?

---
Par yapasdequoi

Non l'indivision ne lui doit rien puisque le partage 46/54 intègre déjà son apport initial !

il faut relire la phrase extraite de l'acte notarié.

Bon moi j'ai poney.
A plus.

---
Par AGeorges

Moi je n'ai pas poney mais je suis d'accord avec Yapasdequoi.