



CALCUL SOULTE CONCUBINAGE

Par LEHA210

Bonjour

Nous sommes propriétaires en indivision d'une maison achetée 200 000 ? en 2019 (50/50)

Depuis nous avons fait beaucoup de travaux

65 000 ? payés par moi

50 000 ? payés par ma compagne

nous avons chacun un prêt avec un capital restant dû à ce jour de 65 000 ? pour moi et 70 000 ? pour mon amie

Je souhaite garder la maison

Comment calculer la soulte à lui verser ?

Pas d'estimation de la maison mais compte tenu des travaux on peut l'estimer à 300 000 ?

Merci par avance pour vos avis

Par isernon

bonjour,

pour garder la maison, il faut que votre compagne accepte de vendre et vous que vous acceptiez le prix qu'elle propose.

vous devez informer les organismes de crédit de votre projet de modifier la propriété de ce bien immobilier.

il ne s'agit pas d'une soulte à verser, mais de payer le prix de vente demandé par votre compagne.

bien sur cette vente devra se faire par acte notarié.

salutations

Par Rambotte

Il ne s'agit pas d'une soulte à verser, mais de payer le prix de vente demandé par votre compagne.

Il s'agit bien évidemment d'une soulte, puisque la soulte est par définition la somme à payer pour se retrouver unique propriétaire dans des opérations de partage d'une indivision, appelée par les notaires "vente à titre de licitation (faisant cesser l'indivision)".

Pour garder la maison, il faut que votre compagne accepte de vendre et vous que vous acceptiez le prix qu'elle propose. Certes, mais cette valeur suit aussi une certaine logique. Un juge appliquera les textes relatifs à l'indivision concernant l'indemnisation de l'indivisaire qui a amélioré le bien indivis. Il est donc normal de chercher à savoir ce que peut être la valeur raisonnable de la soulte au regard des textes.

A quoi ont servi les prêts ? A acquérir le bien, ou à le rénover ?

En fait, il manque toutes les données du financement de l'acquisition, donc les capitaux empruntés, et les apports personnels. Pas seulement les capitaux restant dus.

Le plus difficile dans l'affaire est de calculer les plus-values que chacun a apporté au bien par son financement.

Par LEHA210

Merci pour ces retours

Pour plus de précisions, j'ai acheté seul ce bien en 2017 au prix de 195 000 ?

Fin 2019 j'ai vendu à ma compagne la 1/2 indivise au prix de 100 000 ?

Elle a fait un prêt de 100 000 ? pour financer cette acquisition et moi un prêt de 79 000 ? (rachat de mon 1er crédit de 2017)

Donc les prêts ont servi à financer l'acquisition

Tous les travaux effectués depuis ont été faits sans prêts pour un peu plus de 100 000 ? (véranda, allée gravillonnée, portes, fenêtres, pompe à chaleur ...)

Il faudra donc refaire un acte notarié pour qu'elle me vende sa part et que je me retrouve propriétaire à 100 % ?

Avec cette somme elle remboursera le capital restant dû de son prêt (environ 70 000 ?) ?

Il faut donc qu'on s'accorde sur un prix sachant que j'ai payé plus qu'elle pour les travaux ?

Merci par avance pour vos retours

Par Rambotte

D'accord, ce n'est pas une acquisition à deux, mais une acquisition seul, suivi d'une création d'indivision par revente d'une moitié du bien (cela ne pouvait se deviner).

Indépendamment des travaux d'amélioration, vous êtes propriétaires chacun d'une moitié du bien, et vous avez chacun votre part de dette (nous comprenons que les dettes sont indépendantes l'une de l'autre, peut-être même dans deux établissements financiers différents ?).

Il faut donc évaluer quelle est la plus-value apportée au bien par vos dépenses personnelles, et quelle est la plus-value apportée au bien par ses dépenses personnelles.

La valeur de ses droits dans le bien pourrait s'évaluer comme :

- la valeur actuelle d'une moitié du bien supposé sans les travaux (évaluation d'un bien fictif sans travaux à faire),
- la plus-value apportée au bien par les travaux financés par elle.

(S'il est difficile de dire qui a financé quoi comme amélioration, vous pourriez partager au prorata des financements la plus-value globale apportée au bien par les travaux.)

C'est la soulte que vous devriez lui verser, sachant qu'elle devra rembourser son capital restant dû.

En revanche, comme vous devenez propriétaire de la totalité, votre établissement bancaire devrait pouvoir laisser votre crédit en l'état.

Par LEHA210

merci pour ces infos

Pouvez-vous me dire si les estimations chiffrées ci dessous vous semblent "correctes"

Si on estime la valeur du bien sans travaux à 200 000 ? (soit le prix d'acquisition en 2017) et que les travaux effectués donnent une plus value de 50 000 ? (sans faire de prorata entre nous 2)

le bien serait estimé aujourd'hui 250 000 ?

Donc je devrais lui verser 125 000 ? et continuer à payer mon prêt (soit CRD de 65 000 ?)

Et elle, remboursera, avec les 125 000 ? le CRD restant (environ 70 000 ?)

Cordialement