



Montant de la soulte

Par Huin75

Bonjour,

Pourriez vous m'aiguiller concernant le montant de la soulte a verser a mon ex conjointe ?

Valeur estimé de la maison : 208 000 euros

Apport de ma part : 30 000 euros

Facture terrasse de ma part : 2398 euros

Restant a payer sur le crédit après qu'elle ai payée sa dernière traite : 161 904 (depuis 6 mois elle ne paye plus le crédit)

Mon ex conjointe n'a pas mis d'apport dans la maison et la quote part est mal retranscrite sur l'acte notarié... je suis propriétaire a hauteur de 56.98% et mon ex conjointe 43.02% J'ai le sentiment qu'une partie de mon apport a servit a payé les frais de notaire en entier...

Merci beaucoup par avance

Par Rambotte

Bonjour.

Est-ce vraiment votre ex-conjointe ?

Rappel :

mariage => conjoints

pacs => partenaires

union libre => concubins

Pouvez-vous décrire plus précisément le financement : montant du capital emprunté ? La terrasse était-elle comptabilisée dans le projet ?

Nous supposons que votre convention entre les parties étaient que votre emprunt était 50/50 ? Ce qui suppose que le remboursement se fasse 50/50.

Souvent, on calcule les % de propriété en fonction du financement du projet, pas par rapport au seul prix payé au vendeur. Mais il n'y a pas de règle légale sur le calcul des % de propriété.

Par Huin75

Nous avons acheté la maison en étant pacsés (séparation de bien) et nous ne sommes plus pacsés a l'heure actuelle.

Montant du capital emprunté : 181 838 euros

La terrasse n'est pas comptabilisé dans le projet initial puisque nous l'avons faite il y'a 1 ans, financé par mes fonds propres a hauteur de 2398 euros

Ma quote part est de 53.98% et celle de mon ex 43.02%

J'ai mis 30 000 euros d'apport de mes fonds propres.

Nous remboursions a part égale tout les mois le crédit.

Avez vous besoins d'autre informations ?

Merci pour votre réponse :)

Par Rambotte

Votre pacs est "non soumis au régime (mal dit) de l'indivision".

La "séparation de biens" concerne le mariage, par opposition à la "communauté" (c'est par abus de langage qu'on parle de séparation de biens en pacs, le code civil ne connaît pas la séparation de biens pour le pacs). Les deux possibilités du pacs sont "être soumis" et "ne pas être soumis" au régime dit de l'indivision.

[Les patrimoines sont de toute façon séparés en pacs, quel que soit le régime du pacs, et les biens acquis à deux sont en indivision, quel que soit le régime du pacs.]

Avec un capital emprunté de 181838 (2x90919) et un apport de 30000, on aurait un coût d'acquisition global de 211838, financé à hauteur de 90919+30000 = 120919 pour vous, et 90919 pour elle.

Les % auraient dû plutôt être 57,08% pour vous et 42,92%.
Mais on n'est pas loin de 56,98% et 43,02% (0,1% d'écart).

la quote-part est mal retranscrite sur l'acte notarié?

Je suis propriétaire à hauteur de 56,98% et mon ex conjointe 43,02%

Ce sont les % à l'acte ou résultant de vos calculs ?

Quoi qu'il en soit, pour le calcul de la soulte, on pourrait suivre ce schéma :

- l'actif, valeur actuelle du bien, doit être partagé au prorata des % de propriété (a priori ceux de l'acte) ;
- le passif, capital actuellement restant dû, doit être partagé 50/50.

On pourrait rajouter une créance que vous avez contre votre ex partenaire, qui n'a pas honoré sa part des dernières échéances (d'autant plus que nous comprenons que vous n'étiez plus en ménage, donc il est difficile d'invoquer un choix de contribution inégale aux charges du ménage).

Mais dans ce cas, en cas d'occupation par vous seul, il pourrait y avoir une indemnité d'occupation à verser à l'indivision (à mettre à l'actif).

Concernant la terrasse (est-ce une construction de terrasse ?), vous avez amélioré à vos frais un bien indivis. Il doit être tenu compte "selon l'équité" de cette amélioration . Vous pourriez être remboursé de sa part dans la plus-value apportée au bien par la terrasse.

Par Huin75

Merci beaucoup pour vos réponses, cela me touche que vous preniez du temps pour moi.

pour le coût d'acquisition global c'est tout a fait cela : 211838 euros

sur l'acte notarié la quote part est celle ci : 56.98 et 43.02, d'après vos calculs elles sont plutôt bonne du coup... je ne vais pas chipoter.

Madame me demande un loyer d'occupation qui sera compenser en partie par le non paiement du crédit.

Nous allons faire une moyenne des 5 estimations faites pour le bien et nous arrivons a 208 000 euros.

Nous avons une terrasse basique avec des dalles sur sables et j'ai fais faire une terrasse sur plot avec le création d'une dalle béton etc , donc oui la terrasse actuelle apporte une plus value au bien.

Le calcul serait donc celui ci ? :

-208 0000 (moyenne haute des estimations maison)

-30 000 euros apport

- 2398 (facture terrasse)

-161 904 (montant du crédit restant à payer après la dernière traite payée par Mlle)

= 13 698 euros /2 = 6849 euros ?

Est-ce bien cela ?

Merci par avance

Par Rambotte

Non.

A l'actif :

- le bien 208000

- l'indemnité d'occupation (à déterminer) (elle est due à l'indivision, pas à elle)

L'actif de l'indivision est à partager au prorata des droits dans l'indivision sur le bien (57/43)

En général, l'indemnité d'occupation (et pas "de loyer") est égale à la valeur locative du bien, diminuée d'un coefficient de réfaction de l'ordre de 20% pour tenir compte de la précarité de l'occupation d'une indivision : contrairement au locataire, vous n'êtes pas protégé par un contrat de bail.

Au passif :

- la dette bancaire au moment du partage (pas il y a 6 mois).

Le passif bancaire est à partager 50/50 (l'indivision dans la dette n'est pas la même que celle sur le bien)

Ceci vous donne la valeurs de vos droits.

Ensuite, on corrige par des créances entre indivisaires :

- elle vous doit sa part des remboursements faits par vous seul

- elle vous doit sa part de la plus-value apportée par vous au bien.

S'il n'y avait pas de terrasse, pas d'occupation privative, et pas de rupture du partage des échéances, le calcul serait tout simplement :

Actif 208000 : vous 57% 118560, elle 43% 89440 (ce sont les valeurs actuelles de vos droits dans le bien)

Dette 156000* : 78000 chacun (ce sont les valeurs actuelles de vos dettes envers la banque)

* valeur au hasard, il faut prendre la dette d'aujourd'hui, pas celle au moment où elle a arrêté de payer ; vous n'avez jamais donné le capital restant dû aujourd'hui.

Valeurs de vos droits :

Vous 118560 (actif) - 78000 (passif) = 40560

Elle 89440 (actif) - 78000 (passif) = 11440

Si vous rachetez sa part, pour la libérer et du bien, et de la dette, vous lui devez une soulte de 11440, valeur de ses droits.

Par Huin75

Merci pour votre réponse.

A l'heure d'aujourd'hui nous devons 158 059 euros a la banque.

A quel moment les 30 000 euros d'apport sont déduits ?

Si je comprends bien : concernant l'indemnité d'occupation si le bien a une valeur locative de 800 euros (abattement des 20% déduit) je lui devrais 800 fois le nbr de mois passé seul dans le logement ? Et pas 800/2 ? Le fait qu'elle ai quitté de son plein gré le logement, qu'elle ai encore les clés, le badge etc , cela ne change rien ?

En revanche je ne comprends pas pourquoi le partage devra se faire sur le montant restant dû a l'heure du partage et non au moment où elle a stoppé les paiements.?

Avec 30 000 euros d'apports, la quote part est la bonne ?

J'ai l'impression qu'une bonne partie de cette apport a servis a payé a moi seul les frais de notaires entièrement et c'est clairement degeulasse.

Par Rambotte

Vous ne devez pas l'indemnité d'occupation à elle, mais à l'indivision (qui n'est pas 50/50, mais 57/43).

Elle est donc portée à l'actif de l'indivision sur le bien, actif qui est ensuite partagé au prorata des droits dans l'indivision sur le bien.

Si l'occupation n'est pas privative et qu'à tout moment elle peut librement occuper le bien, l'indemnité d'occupation n'est pas due. Le fait qu'elle ait les clés est un point positif pour dénier l'existence d'une indemnité.

Il n'y a pas à récupérer l'apport en tant que tel, mais ce en quoi il s'est transformé.

Votre apport s'est transformé en une fraction du bien (grosso modo 14%, elle possède 43% et vous 43% + 14% = 57%, l'emprunt bancaire a permis d'acquérir 86% du bien).

Vous récupérez ce en quoi s'est transformé votre apport du seul fait que la valeur du bien est partagée au prorata des droits dans le bien.

Si le bien a fait une plus-value (par rapport au coût d'acquisition), vos 14% valent plus que 30000?. S'il a fait une moins-value, ils valent moins.

Pour l'acquisition, il y a un coût global, prix du bien à l'acte, frais de notaire, autres frais. C'est sur ce coût global qu'est calculé que votre apport a permis de payer 14% de ce coût, et donc que vous avez un différentiel de propriété de 14% dans le bien. Votre ex, grâce à sa part d'emprunt, a participé aux frais de notaire. Vos 30000? se sont mélangés au capital emprunté, et c'est cette masse globale qui a servi à payer proportionnellement chaque élément du coût global. C'est une vue de l'esprit de dire que vous avez payé seul les frais de notaire. Une partie de l'argent emprunté a permis à votre ex de payer sa part de frais de notaire.

Votre passif (en indivision 50/50), c'est ce que vous devez à la banque. C'est le capital restant dû aujourd'hui, pas il y a six mois. La banque ne va pas recevoir une nouvelle fois le capital amorti pendant les 6 mois !

Le fait que votre ex n'ait pas participé aux remboursements pendant 6 mois crée une dette d'elle envers vous, qui va corriger les calculs du partage.

Par Rambotte

Pour illustrer la fausseté du concept de récupération au nominal de l'apport, imaginons l'acquisition à deux d'une voiture 50000?, financée :

- par votre apport de 10000?,

- par un emprunt 50/50 40000?.

Votre financement est 10000+20000=30000?, celui de votre ex est 20000?. Vous détenez donc la voiture 60/40 (il faut acter ces proportions de propriété dans un acte sous seing privé).

Si quelques années plus tard, vous revendez la voiture pour 15000? (décote certaine pour une voiture), le prêt étant déjà remboursé, le prix de vente est partagé 60/40 (donc 9000? / 6000?), correspondant à vos droits de propriété dans la voiture. Vos 10000? d'apport se sont transformés en 20% de voiture, et vous récupérez en supplément la valeur de 20% de voiture (3000?).

Il est absurde de vouloir soustraire et récupérer 10000? du prix 15000?, pour ensuite partager les 5000? (d'ailleurs, les partager selon quelles proportions ?)

Et d'ailleurs, si la voiture ne fait plus que 5000?, comment récupérer 10000? ? Vous demandez 5000? à votre ex, qui se retrouve avec une valeur négative, alors qu'elle était propriétaire d'une valeur positive (une fraction de la voiture) ?

Par Huin75

Merci pour vos explications?.

Dans le cas où il sera validé que je doive m'acquitter de l'indemnité d'occupation: est ce la valeur locative du bien que je divise par 2 ?

Si je comprends bien, madame laisse volontairement trainer les choses puisque chaque mois ma dette envers elle/l'indivision augmente significativement?.

Vous me disiez qu'actuellement je lui serai redevable au titre de la soulte d'environ 11k.. par mois supplémentaire, la note s'alourdit de combien ?

Par Rambotte

Pour illustrer le fait que les frais de notaire sont partagés, voici un exemple, avec des valeurs modifiées pour la clarté

des calculs.

Soit un bien acquis pour 188000€, avec 12000€ de frais d'acquisition, donc avec un coût d'acquisition de 200000€.

Ce coût est financé à hauteur de 28000€ par vos deniers personnels, et par un emprunt 50/50 de 172000€ (86000€ chacun).

Le coût global 200000€ est alors financé :

vous : 28000€ (votre argent déjà détenu) + 86000€ (votre argent qui vous a été prêté par la banque) = 114000€,

elle : 86000€ (son argent qui lui a été prêté par la banque).

En effet, l'argent prêté devient votre propriété, avec la contrainte que vous avez obligation d'utiliser cet argent pour l'opération d'acquisition. C'est bien vous qui achetez le bien, avec votre argent, d'où qu'il vienne, la banque n'achète rien, elle n'est plus propriétaire de l'argent prêté (mais elle devient créancière).

Les proportions de propriété à l'acte sont donc 57% pour vous et 43% pour elle.

Sur les 114000€ vous appartenant, 6840€ servent à payer 57% des frais, et sur les 86000€ lui appartenant, 5160€ servent à payer 43% des frais.

Les surplus, 107160€ pour vous, et 80840€ pour elle, vous servent à payer respectivement 57% et 43% du prix du bien 188000€.

Voilà comment il faut comptabiliser les choses. Elle a bel et bien participé au paiement des frais de notaire, même si vous avez eu l'impression de les payer seul du fait des mouvements bancaires.

Par Rambotte

Dans le cas où il sera validé que je doive m'acquitter de l'indemnité d'occupation: est ce la valeur locative du bien que je divise par 2 ?

Non, il n'y a pas de division de l'indemnité d'occupation.

Car elle est due à l'indivision (à vous deux), pas à elle. C'est l'indivision qui est créancière de l'indemnité, pas votre ex directement.

Et donc elle est portée à l'actif de l'indivision, en vue d'être partagée au prorata des droits dans le bien. C'est juste une histoire de comptabilité. Lors du partage de l'actif incluant l'indemnité, vous allez récupérer 57% de l'indemnité versée à l'indivision, puisque vous avez votre part dans l'indivision.

Si je comprends bien, madame laisse volontairement trainer les choses puisque chaque mois ma dette envers elle/l'indivision augmente significativement?

Et si elle laisse traîner, sa dette envers vous augmente, puisqu'elle ne paye plus les échéances? (car j'imagine que vous continuez à les payer seul ?)

Vous me disiez qu'actuellement je lui serai redevable au titre de la soulte d'environ 11k€ par mois supplémentaire

La soulte n'est pas par mois supplémentaire ! C'est le montant correspondant à la valeur de ses droits au moment du partage. Elle se calcule au moment du partage.

Si le partage a lieu dans 6 mois, c'est une année entière d'échéances payées par vous seul qu'il faudra vous faire rembourser pour moitié. Mais bien sûr, le capital restant dû aura aussi diminué.

Il faut faire attention aux éventuelles prescriptions des dettes entre indivisaires (5 ans). L'indemnité d'occupation aussi se prescrit en 5 ans (au moment du partage, on ne peut pas revenir plus de 5 ans en arrière).

Il faut faire aussi attention au fait que des paiements par un seul d'une charge normalement commune peut être regardée comme une contribution normale aux charges du ménage, sans que ce soit vu comme une surcontribution donnant lieu à indemnisation (mais dans votre cas, on comprend qu'il n'y avait plus de ménage au moment où elle n'a plus réglé sa part d'échéances).

Il est donc toujours préférable d'avoir un accord amiable de partage que passer par le partage judiciaire.

Par Huin75

Merci beaucoup d'avoir pris le temps de répondre avec autant de précision à mes questions !

Pour conclure, si on reste sur une estimation du bien à 208 000 euros, la soulte restera de 11k ? Peut importe si le

partage a lieu dans 6 mois ou 1 an?

En quelque sorte sa dette (credit non payé) et l'indemnité d'occupation équilibre la balance chaque mois c'est bien cela ?

Par Rambotte

Abstraction faite de l'indemnité d'occupation, du remboursement de la moitié des échéances réglées par vous seul, et de l'indemnisation pour la plus-value apportée par vous seul à la terrasse :

- actif à partager 57/43 208000 (dans 6 mois, le bien pourrait prendre ou perdre de la valeur, suite à diverses circonstances du marché) => vous 118560, elle 89440
- passif actuel à partager 50/50 -158000, -79000 chacun (dans 6 mois, il y aura moins à rembourser à la banque)

Valeur actuelle de vos droits 118560-79000 = 39560

Valeur actuelle de ses droits 89440-79000 = 10440

La soulte actuelle hors correctifs est de 10440.

Les correctifs possibles, en plus ou en moins :

- elle a droit à 43% de l'indemnité d'occupation si on considère que votre occupation est privative ;
- vous avez droit à la moitié des échéances payées par vous seul ;
- pour la terrasse, c'est a priori un peu plus complexe : il faudrait évaluer le bien sans les travaux de terrasse, pour évaluer la plus-value apportée à vos travaux ; elle vous devrait alors 43% de cette plus-value ; mais on pourrait faire une cote mal taillée en prenant 43% des dépenses de travaux de terrasse.

Voilà comment je vois les choses, en asseyant d'avoir une vision comptable analytique. Mais tout le monde ne raisonne pas forcément pareil, ni notaires, ni juges. D'où l'idée d'arriver à un compromis qui satisfasse tout le monde.

Par Huin75

Merci beaucoup pour toutes ses explications, cela me touche.

Passez un excellent week end

Par Huin75

Excuser moi de rebondir une dernière fois :

Plus les mois vont passés sans trouver d'accord, moins nous devrons à la banque, mais plus la soulte hors correctif va augmenter c'est ça ?

Par mois passé, la soulte prend combien de valeur ?

Par Rambotte

C'est vous qui avez votre échéancier montrant le capital restant dû mois après mois. Je ne peux pas répondre.

D'ailleurs ce n'est pas linéaire, puisque plus vous avancez dans le temps, plus l'amortissement du capital est élevé et moins il y a d'intérêts (à échéances constantes).

Il suffit de faire les calculs avec les nouvelles valeurs, mais avez-vous compris le principe du calcul ?

La valeur de sa part va augmenter de la moitié du capital supplémentaire amorti, mais le correctif des échéances va faire qu'elle va diminuer de la moitié des échéances supplémentaires payées par vous.

A priori, avec le correctif des échéances, la soulte diminue, puisque l'échéance est plus élevée que l'amortissement. C'est donc favorable si vous arrivez à dénier son droit à indemnité d'occupation (non privative avec les clés).