Calcul soulte compliqué

Par JS12

Bonjour,
Nous avons acquis un bien (immeuble) en indivision 60/40
Ni marié, ni pacsé
Partie privative, les quotes parts ont été respectées.
Les quotes parts n'ont pas été respecté ensuite pour la création de 3 logements..
Mr a financé 2 appartements, investissement 25K, valorisation actuelle 160K
Mme a financé un appartement, investissement 110K, valorisation actuelle 140K
Valorisation actuelle globale 550K
Comment calculer la soulte de chacun?
Merci pour vos retours

Par Isadore

Bonjour,

Qui rachète quoi à qui ?

Qui est propriétaire des 60 % ?

Parce que ces données vont jouer sur le montant de la soulte ^^

Il y a un emprunt en cours ?

Par Rambotte

Bonjour.
En plus, il y a quelque chose qui n'est pas clair.
De quoi est composé l'immeuble après les travaux ?
Car même en disant que chacun des deux logements financés par M. vaut actuellement 160, et le troisième financé par Mme 140, ça fait un total de 460, et pas 550.

Sans ça, à mon avis, dire que M. a financé deux logements et Mme a financé le troisième ne me semble pas juste.
Chacun des deux a apporté un financement à l'indivision, laquelle s'est améliorée par la création de logements.
Il s'agit donc plutôt de partage de paiements de factures.

Il s'agit donc de créances des indivisaires contre l'indivision.
Et aujourd'hui, l'indivision 60/40 est sur tous les logements.

PS S'il s'agit ensuite d'avoir de la propriété divise sur les logements, pour éventuellement vendre certains logements, ou procéder au partage en lots, il faut sans doute prévoir le statut de la copropriété.

PS 2 "la soulte de chacun" n'a pas de sens. Dans un partage, le cas échant, l'un paye une soulte à l'autre pour compenser dans le partage. Il n'y a qu'une soulte, pas deux (si deux indivisaires).

Par JS12

Mr 60%
Mme 40%
Capital restant du 80K
4 logement en tout: partie privative + les 3 logements cités précédemment

---
Par Rambotte

Capital emprunté 50/50 ou 60/40 ? (ce qui compte, c'est la convention entre vous concernant le remboursement, pas ce que voit la banque, qui voit de la solidarité).

Qu'est-il prévu : une sortie d'indivision par constitution de lots, des ventes de ces logements, qui doivent avoir une existence formalisée ?

Pour moi, il faut d'abord connaître quelle serait la valeur actuelle du bien si les logements n'avaient pas été réalisés.
La différence, c'est la plus-value apportée à l'indivision par les investissements. Cette plus-value est partagée au prorata des investissements. La créance que chaque indivisaire a contre l'indivision est cette part de plus-value.

Illustrons. Supposons que le bien, sans les travaux, aurait valu aujourd'hui 388k. Il vaut après travaux 550k. Les travaux ont engendré une plus-value 550-388 = 162k.
Le financement fut 25/110 pour un total de 135k. La plus-value 162k partagée au prorata donne 30/132.
La valeur actuelle, en tenant compte des créances, des droits dans le bien de M. est 388x60%+30 = 262,8k, et celle de Mme est 388x40%+132 = 287,2k

Si vous voulez simplement régulariser la proportion 60/40 dans tout le bien pour qu'elle soit cohérente avec les financements des travaux, il faut arriver à la répartition de droits 330/220. Mme vous doit alors une soulte de 67,2k.
Le point clé dans ce calcul est l'évaluation actuelle d'un bien fictif qui n'existe plus : le bien sans les travaux.

Les valeurs des logements n'interviennent pas à cette étape.
Elle interviendra lors d'un partage de l'indivision par attribution de lots. Si vous vendez un logement, après la régularisation des créances entre indivisaires, le prix de vente sera partagé 60/40, conformément à l'indivision.

Par JS12

Acquisition de départ 60/40 (calculé par le notaire à l'époque par rapport aux apports différents et au remboursement du prêt par 50/50)
quote part respecte pour l'appartement privatif
ensuite different investissement
Mr 25K; valorisation de son investissemenet 160K
Mme 110K, valorisation de son investissement 140K
J'espère avoir été clair.
Là ou il y a litige c'est que Mr a mis 25K et que çà en vaut aujourd'hui 160K; et que Mme a mis 110K et que çà en vaut aujourd'hui 140K.

Par Rambotte

Les deux parties ont investi dans l'indivision, pas dans les logements. Ils se sont simplement partagés les factures des travaux d'amélioration de l'indivision.

En outre, parmi les 160 ou les 140 des valeur actuelle des logements, il y a une fraction de valeur qui provient d'avant travaux.
Cela me semble donc totalement fallacieux de dire que 25 se sont transformés en 160, et 110 en 130.

La réalité, c'est que 25+110=135 s'est transformé en la plus-value due aux travaux, différence entre la valeur actuelle du bien transformé, et la valeur qu'il aurait actuellement s'il n'avait pas été transformé.
L'équité exige que cette plus-value soit partagée au prorata des investissements.

Ne perdez pas de vue que pour l'instant, il n'y a qu'un seul bien en indivision. Les logements n'ont pas encore d'existence juridique, au sens pouvant être l'objet d'un acte de mutation (il faut faire une division du bien en lots, donc 4 lots).