



Separation.et part maison

Par Melody86

Bonjour,
Mon conjoint me quitte et souhaite garder la maison.
J aurai besoin d obtenir des précisions sur la part qu il doit racheter.
Nous avons une vieille maison que nous rénovons achetée 150.000euro mais nous avons fait un prêt pour lequel actuellement nous devons encore 180.000 euro.
Comment cela va se passer comme la maison vaut moins que le prêt en cours.
Merci.
Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.
Vous vous séparez ou vous divorcez ? Puisque vous parlez de votre époux ("mon conjoint" implique mariage, en droit matrimonial et patrimonial).
Si vous êtes pacsés, dites "mon partenaire", et si vous êtes en union libre, dites "mon concubin".

Pour votre question, la valeur de votre part est négative, puisque le passif bancaire est plus important que l'actif patrimonial.
Si vous lui vendez votre part en vous dégageant du prêt, vous devez donc recevoir un "prix négatif", donc en fait vous devez lui payer un montant, correspondant à la moitié de la dette nette (capital restant dû moins la valeur actuelle du bien).

L'autre solution est que vous ne vendiez que votre part du bien, en restant à deux sur la dette bancaire, que vous continuez donc de rembourser à deux. Dans ce cas, le prix que vous devez recevoir est positif, c'est la moitié de la valeur du bien.

Par Melody86

Nous ne sommes pas mariés juste en union libre.
Je ne comprend pas, vous me dites qu en plus qu il me quitte il ne doit rien me verser? Tout ce que j ai réglé déjà pour la maison je ne retouche rien?
Il reprend le prêt seul.

Par Rambotte

Donc vous êtes concubins, pas conjoints.

Après, il faut faire le détail de qui a payé quoi.

Sous l'hypothèse que la propriété de la maison est 50/50, que les travaux de rénovation ont été payés 50/50, et que l'emprunt bancaire est souscrit et remboursé 50/50, alors si le bien vaut actuellement moins que le capital restant dû, votre part dans le bien vaut moins que votre part dans la dette : vous "possédez" une dette nette. Si vous voulez vous désengager et du bien et de la dette, vous devez solder votre dette nette.

Exemple : le bien vaut 160000, le capital restant dû vaut 170000. La valeur nette du patrimoine vaut -10000. Votre part vaut -5000, la sienne aussi. Vous devez lui payer 5000, et vous êtes libérée de tout. Lui aura un bien qui vaut 160000, une dette qui vaut -170000, et un versement 5000 de vous. Total net $160000 - 170000 + 5000 = -5000$, valeur de sa part. Tout est cohérent.

L'autre solution étant que vous ne partagez que le bien, et conservez la dette à deux. Il vous verse 80000, valeur de

votre part dans le bien.

Lui possède alors le bien 160000, la moitié de dette $-170000/2 = -85000$, et vous a versé 80000 : valeur nette $160000 - 85000 - 80000 = -5000$, valeur de ses droits.

Vous possédez 80000 (somme versée) et la moitié de dette $-170000/2 = -85000$: valeur nette $80000 - 85000 = -5000$, valeur de vos droits.

Si on essaye d'être plus précis, parce que tout n'est pas forcément 50/50 :

1) Lors de l'acquisition :

- capital emprunté ? (uniquement pour l'achat ou aussi pour la rénovation, déjà prévue dans le projet ?)
- votre choix de répartition de la dette, donc des remboursements ? (50/50 ou autre répartition ? 0/100 étant aussi possible, avec un emprunt d'un seul ; il peut aussi y avoir un emprunt distinct chacun)
- coût d'acquisition ? (prix d'achat + frais de notaire)
- apports personnels ?
- proportions de propriété définies à l'acte ? (en vue de vérifier la cohérence avec le financement, cohérence qui est toujours préférable)

2) Lors de la rénovation ?

- supplément de capital emprunté ?
- apports personnels ?

3) Séparation

- valeur actuelle du bien dans son état de rénovation ?
- capital restant dû ?

Ce sont toutes ces données qui permettent de faire des calculs.

Par Melody86

Merci de vos explications mais je ne comprend pas ...

Je ne vois pas pourquoi je devrais lui donner de l'argent alors qu'il me quitte et qu'il reprend tout.

La maison, les prêts sont tout à nos deux...

Je vais me faire expliquer cela par un notaire car la je ne comprend pas.

Merci quand même.

Cordialement

Par Rambotte

C'est pourtant ultra simple !

Selon vos dires* ("comme la maison vaut moins que le prêt en cours"), la valeur du bien est plus faible que la valeur de la dette (capital restant dû).

* Attention : j'ai compris que "prêt en cours" (on dit aussi "encours du prêt") signifiait "capital restant dû", et pas "capital emprunté au départ". Est-ce bien le cas ? Corrigez au besoin en indiquant le capital restant dû, et la valeur actuelle du bien.

La suite ci-dessous fait l'hypothèse "capital restant dû".

Donc la valeur de votre part dans le bien (la moitié de la valeur du bien) est plus faible que la valeur de votre part dans la dette (la moitié du capital restant dû).

La valeur nette de votre part est donc négative. Vous avez au total une dette nette, que vous devez payer pour être déchargée et du bien, et du prêt.

Si on décompose, d'un côté le bien, de l'autre côté la dette bancaire :

Si vous lui vendez votre part du bien, vous devez recevoir d'une part la moitié de la valeur du bien. Logique.

S'il reprend votre part de dette, vous devez d'autre part lui payer votre part de dette. Logique (vous soldez votre part de dette en la remboursant).

Malheureusement, votre part de dette est plus élevée que votre part dans le bien. Au total, avec ce que vous recevez et ce que vous payez, le solde est un paiement.

Par Isadore

Bonjour,

Je vais essayer de vous expliquer plus clairement. On va partir du principe que la maison vaut toujours 150 000 euros. Vous possédez chacun la moitié d'une maison valant 150 000 euros, et devez chacun la moitié de 180 000 euros.

Votre concubin veut acquérir votre part du bien.

Il y a deux solutions :

- Soit il rachète votre part et vous restez co-emprunteuse. Dans ce cas, il va vous verser tout de suite 75 000 euros, mais vous allez continuer à payer tous les mois votre part du prêt, sans avoir aucun droit sur la maison

- Soit il rachète votre part ET reprend le prêt à son seul nom. Dans ce cas, il vous doit 75 000 euros (valeur de votre part de la maison), et vous lui devez 90 000 euros (montant de la dette qu'il va assumer à votre place). Dans un tel cas, vous devriez lui verser 15000 euros, mais ne seriez plus endettée auprès la banque.

Ceci est un raisonnement simpliste valable dans l'hypothèse :

- où la maison vaut moins que la somme restant à emprunter
- que l'un de vous ne doit pas à l'autre d'argent par ailleurs.

La question est donc : préférez-vous continuer à payer tous les mois votre part de l'emprunt et toucher immédiatement la somme correspondant à votre part de la maison ? ou alors voulez-vous solder les comptes immédiatement ?

Par Rambotte

J'avais donné des exemples chiffrés dans mon second message :

- valeur du bien 160000 => recevoir 80000 (valeur de la moitié du bien)

- capital restant dû 170000 => payer 85000 (valeur de la moitié de la dette) => solde net = payer 5000

Cela n'a pas semblé suffisant...