



Calcul revalorisation

Par Sandra26

Bonjour. Est il possible de calculer la valorisation de l'apport de mon ex qu'à le droit mon ex lors du partage du bien

Apport monsieur : 71443 (maison 252000 , notaire, frais0 et travaux)

Prêt 50 /50. 210000

Valeur du bien actuel : 315000

Pouvez vous m'expliquer le calcul aussi svp.

Merci bcp

Par Rambotte

Bonjour.

Vous ne précisez pas si vous avez acheté en mariage, pacs ou concubinage.

En cas de mariage, quel régime matrimonial ?

En cas de pacs, s'il est soumis, ou non soumis, au régime (très mal) dit de l'indivision ?

Et selon le cas, si des calculs ont été faits pour les proportions de propriété définies à l'acte.

Cela dit, on a un coût global d'acquisition de 281400 (arrondi), réparti 37,3% (105000/281400) pour vous et 62,7% pour lui. Ce sont les quotités qui auraient dû être précisées en concubinage, pacs non soumis au régime de l'indivision, ou mariage en séparation de biens.

Son apport représentant donc 25,4%, qui serait donc revalorisé à 80000 environ.

Notez qu'il ne s'agit pas de récupérer l'apport sur l'actif net.

Par Sandra26

Concubinage

J'ai lu que le calcul de la valorisation de l'apport de Mr se faisait suivant le calcul.

Apport / coût de l'acquisition x valeur réel actuel

Soit 71443/ 281443. X 315 000

Soit ce que vous dites environ 80000

Or le notaire a fait le calcul ainsi :

Soit 71443/252000 x 315000 soit environ 90000

Le coût de l'acquisition est bien 281443 et non 252000 euros?

Il y a une erreur de calcul????

Il n'a pas apporté 71443 sur 252000 mais bien sûr le coût total de l'acquisition. Ce qui voudrait dire que le notaire s'est trompé et a accordé 10000 de plus a Mr???? Comment est ce possible?

J'ai pris contact avec mon avocat mais pouvez vous me dire si c'est moi qui fait une erreur en calculant sur le coût global de l'acquisition?

Merci beaucoup

Par Rambotte

Remarque : vous n'avez pas répondu à la question de savoir si des calculs avaient été faits pour définir des quotités de propriété ? Doit-on supposer que non, et donc que la propriété du bien est 50/50 ?

En fait, le sujet est complexe.

D'une part parce qu'aucun texte ne stipule si on calcule sur le prix d'acquisition (250000), ou sur le coût d'acquisition. D'autre part, les textes relatifs aux calculs au profit subsistant (règle de trois) ne concernent pas les époux et partenaires.

Si on se réfère à ce site :

https://www.cnb.avocat.fr/sites/default/files/atelier_15_-_le_couple_et_lindivision_immobiliere_-_liquidation_et_amenagements.pdf

Section "Liquidation des créances liées à une acquisition immobilière en indivision" / "Les créances nées aux prémices de l'indivision", diapositive 7, on en déduirait que la créance est au nominal, entre concubins.

Et ce n'est pas une créance d'un indivisaire contre l'indivision, mais une créance entre concubins indivisaires (diapositive 5).

Ici, il a avancé 71440, donc la créance contre vous serait de 35720 (si vous lui aviez immédiatement remboursé 35720, vous auriez été quittes, puisque vous auriez dépensé des sommes identiques pour acquérir un bien 50/50).

La créance serait donc au nominal 35720, à déduire de votre part et à ajouter à la sienne.

Le prix de vente 315000 serait partagé en 2 = 157500. Le capital restant dû serait aussi partagé en 2 (on ne sait pas si les 210000, c'est le capital emprunté, ou le capital restant dû).

Votre part ser

Par Sandra26

Oui des calculs avec un tableau avec pourcentage a été fait lors de la signature .

Par Rambotte

Et qu'est-ce qui est dit dans l'acte, quant aux % de propriété ? A quoi a servi ce tableau, si ce n'est pas pour établir des droits de propriété dont on espère qu'ils sont conformes aux financements respectifs (et aux engagements dans le prêt) ?

Etes-vous arrivés à 37,3% du bien pour vous et 62,7% pour lui ?

Parce que dans ce cas, c'est plus simple, il n'y a même pas à revaloriser un apport :

- l'actif (le bien) est partagé au prorata des droits de propriété de chacun, selon l'acte ;

- le passif (le capital restant dû) est partagé 50/50 puisque

La part de chacun, c'est sa part d'actif moins sa part de passif.

En supposant que les échéances du prêt ont été remboursées conformément aux engagements dans l'emprunt, soit 50/50, pour garder la cohérence de bout en bout.

Par Sandra26

Nous ne pouvons pas télécharger de photo une texte ici?

Par Rambotte

Si, mais il faut la rendre accessible sur un site de partage, puis insérer le lien http ou https avec le bouton dédié à l'insertion d'image.

Pensez à anonymiser.

Cela dit, si des proportions sont définies à l'acte, vous pouvez les mentionner sans faire d'image.

Par Sandra26

"les acquereurs déclarent que le financement de la présente acquisition (prix, frais d'acquisition, frais de prêt et travaux) soit un montant total de 286 990 se répartit de la manière suivante
- a concurrence de 76 990 par un apport personnel de monsieur
a concurrence d'un prêt de 210 000

participation	monsieur	madame	total
apport	76990	0	76990
pret par moitié	105 000	1050000	210 000
soit en %	181 990 63.41%	1050000 36.59%	286 990 100%

d'un commun accord le bien immobilier est évalué ce jour à 315000

il reste de la somme de 196 623 de prêt

et solde d'un compte commun de 1400 euros

Par Sandra26

revalorisation des parts de chacun dans l'acquisition du bien
comme indiqué ci avant les quote parts acquises par chacun des copartageants de 63.41 et 36.59 ne peuvent être retenues compte tenu du restant dû sur le prêt à ce jour.
ainsi, il convient de revaloriser l'apport de chacun en tenant compte de ce qui a été versé d'une part et de la valeur du bien à ce jour.
cet apport revalorisé sera remboursé à chacun après remboursement du prêt par priorité.
madame aucun apport
monsieur 71443 au lieu de 76990 car seulement 9453 de travaux sur les 15000 prévu.
le dit apport est valorisé selon l'article 1469.3 du code civil à 89 303.
le surplus du restant dû est partagé à concurrence de moitié chacun.

Par Sandra26

actif		316 400
passif	prêt	196623
	apport monsieur	89303
total passif		285 926
balance		30474
droit des parties		
monsieur		89303
		15 237
		104 540
madame		15 237

Par Sandra26

voilà,
je vous ai tout mis le calcul.

le calcul me convenait et la valorisation de l'apport de monsieur aussi mais je trouve que le calcul n'a pas été expliqué et l'apport a été valorisé de 71000 à quasi 89000 . je trouve cela énorme . alors qu'il a bien apporté 71 443 pour financer 286 000 d'acquisition .

Par Rambotte

Les proportions à l'acte ont bien été calculées en tenant compte des financements respectifs, en prenant pour base le coût total d'acquisition (et non le prix d'acquisition), mais hélas avec un montant prévisionnel de travaux qui s'est avéré supérieur à la réalité.

(Je pense qu'on aurait pu séparer l'acquisition et l'amélioration des travaux.)

Le bien est donc détenu dans les proportions 63,41% et 36,59%.

Le fait qu'il existe un prêt en cours n'empêche pas de retenir les % de l'acte, si on prend bien garde de ne pas les appliquer à l'actif net = actif brut moins encours du prêt.

(Il est certain qu'il ne faut pas soustraire 196623 de 315000 puis appliquer à la différence (= actif net) des %, que ce soient ceux de l'acte ou 50/50.)

L'actif brut 315000 est donc partagé 199741,50 et 115258,50 (partagé au prorata des droits dans l'actif).

Le passif 196623 est partagé moitié moitié 98311,50 chacun (au prorata des engagements dans le passif).

Les parts nettes sont par différences respectives 101430 et 16947.

Ce serait le calcul à faire si les travaux avaient coûté le montant prévisionnel. Sans invoquer le 1469 qui ne s'applique pas aux concubins.

Maintenant, si on avait bien calculé les travaux (économie de 5547), quels auraient été les proportions à l'acte ?

Le coût global aurait été 281443 au lieu de 286990.

L'apport aurait été de 71443 au lieu de 76990.

Les financements respectifs auraient été de 176443 et 105000 au lieu de 181990 et 105000.

Les % auraient été 176443/281443 et 105000/281443, soit 62,69% et 37,31% au lieu de 63,41% 36,59%.

L'actif 315000 aurait été partagé 197473,50 et 115258,50.

Et après soustraction du passif 98311,50 chacun, les parts nettes auraient été 99162 et 16947.

Vous auriez la même part nette dans ce calcul, ce qui est logique.

PS Ici, on ne tient pas compte du compte bancaire à partager moitié moitié.

Par Sandra26

L'article 1469 ne s'applique pas?

Et si je comprends bien le calcul a mal été fait ?

Par Rambotte

Une autre façon de voir les choses :

Sont apport corrigé de 71443 correspondait à $71443/281443 = 25,38\%$ du bien (si on prend le coût réel corrigé), si on veut être cohérent avec les calculs de % de propriété qui prennent en compte le coût d'acquisition, et non le prix d'acquisition. Sa revalorisation serait donc $315000 \times 25,38\% = 79961$.

Donc oui, il y a un problème de calcul de revalorisation de l'apport.

Par Sandra26

Ok c'est bien ce qu'il me semblait.

C'est fout ça que le notaire se soit trompé.

Je vous remercie.

Je revois rapidement avec mon avocat qui est spécialiste en immobilier .

Je vous remercie

Par Rambotte

L'article 1469 ne s'applique pas ?

Le 1469 est pour les récompenses au profit subsistant, ce qui signifie qu'on applique une règle de 3 pour revaloriser l'emploi de fonds propres.

Dans votre cas, cette règle de 3 s'applique indirectement, du fait qu'il y a des % de propriété définis à l'acte, en vertu des financements respectifs.

Si la valeur du bien augmente, la valeur des parts de chacun augmentent proportionnellement, et aussi la valeur de la contribution de l'apport augmente proportionnellement. Sans besoin d'invoquer le 1469. Le litige ici porte sur le facteur de proportionnalité à utiliser (basé sur le prix d'acquisition au lieu du coût d'acquisition).

Mais si dans l'acte, les proportions avaient été 50/50 en dépit de son apport, la créance résultant du fait que l'un a financé une fraction de la part de l'autre, cette créance devrait se faire au nominal pour des concubins, comme expliqué dans le lien fourni dans mes premières réponses.

Par Sandra26

Je peux faire quoi du coup?

Surtout que j'ai subi des pressions de Mr et du notaire pour signer cet acte... (J'en ai la preuve)

Par Rambotte

Voici comment on pourrait présenter la chose au notaire, avec l'aide de votre avocat, s'il souscrit à mes calculs.

On peut partir de la présentation du notaire (votre message du 27/12 20h06), qui est en fait celle d'une liquidation de communauté avec récompense au profit subsistant.

Ce n'est certes pas la réalité, mais comme expliqué, les calculs de quotités de propriété à l'acte conformes aux financements respectifs permettent se "singer" la communauté.

Toutefois, comme on prend l'apport réel liés aux travaux réellement effectués, on peut revisiter le financement :

Apports : M. 71443 / Mme 0 / Total 71443

Emprunts par moitiés : M. 105000 / Mme 105000 / Total 210000

Financements : M. 176443 / Mme 105000 / Total 281443

Quotités théoriques de propriété : M. $176443/281443 = 62,6923\%$ / Mme $105000/281443 = 37,3077\%$

L'apport de M. lui a permis d'acquérir $71443/281443 = 25,3845\%$ du bien

Valeur actuelle du bien 315000

Revalorisation de l'apport = $315000 \times 25,3845\% = 79961$ (au lieu de 89303)

Si on reprend le formalisme du notaire pour la liquidation :

Actifs :

- bien immobilier 315000

- compte bancaire 1400

Total actif 316400

Passifs :

- prêt restant dû 196623

- dû à M. (apport revalorisé) 79961

Total passif 276584

Balance $316400 - 276584 = 39816$

Part de chacun dans cette balance 19908 (au lieu de 15237)

Droits des parties :

M. 79961 (apport revalorisé) + $19908 = 99869$

Mme 19908

Selon mon formalisme, je présente les choses comme ceci :

Bien immobilier 315000, qui aurait théoriquement être détenu M. $62,6923\%$ / Mme $37,3077\%$:

M. $315000 \times 62,6923\% = 197480,50$ / Mme $315000 \times 37,3077\% = 117519,50$ (j'arrondis au demi-euro le plus proche)
Compte bancaire joint entre concubins 1400, réputé détenu 50/50
M. $1400 \times 50\% = 700$ / Mme $1400 \times 50\% = 700$
Capital restant dû 196623, engagés 50/50 entre concubins
M. $-196623 \times 50\% = -98311,50$ / Mme $-196623 \times 50\% = -98311,50$

Droits des parties :

M. $197480,50 + 700 - 98311,50 = 99869$
Mme $117519,50 + 700 - 98311,50 = 19908$

On a donc les mêmes valeurs, sans faire appel à une quelconque revalorisation d'apport selon le profit subsistant, simplement en se fondant sur les quotités de propriété dans chaque élément individuel, tant actif que passif.

Maintenant, si on voulait respecter rigoureusement les % du titre (de l'acte), à savoir M. 63,41% / Mme 36,59%.
On constate que M. est propriétaire de 63,41% selon le titre, alors qu'il en a réellement financé que 62,6923% (voir les calculs plus haut).
Et Mme est propriétaire de 36,59% selon le titre, alors qu'elle en a réellement financé que 37,3077%.

Les financements qui auraient aboutis à cette répartition sont (sur un total de financement réel 281443) : M. 178463 / Mme 102980
Or les financements réels furent M. 176443 / Mme 105000
Mme aurait donc une créance d'un montant de 2020 à faire valoir contre M.
Une créance entre concubins indivisaires ne se réévalue pas selon le droit commun, elle reste au nominal (voir le pdf en lien plus haut)

Si on reprend les calculs de répartition avec les % du titre :

Bien immobilier 315000, détenu selon le titre M. 63,41% / Mme 36,59% :
M. $315000 \times 63,41\% = 199741,50$ / Mme $315000 \times 36,59\% = 115258,50$
Compte bancaire joint entre concubins 1400, réputé détenu 50/50
M. $1400 \times 50\% = 700$ / Mme $1400 \times 50\% = 700$
Capital restant dû 196623, engagés 50/50 entre concubins
M. $-196623 \times 50\% = -98311,50$ / Mme $-196623 \times 50\% = -98311,50$
Créances entre indivisaires au nominal entre concubins : M. -2020 / Mme +2020

Droits des parties :

M. $199741,50 + 700 - 98311,50 - 2020 = 100110$
Mme $115258,50 + 700 - 98311,50 + 2020 = 19667$

Il y a un léger avantage (241) pour M. lié au fait que sa dette envers Mme ne se réévalue pas, elle reste à 2020.

Autant donc laisser la méthode du notaire, mais se battre pour la correcte réévaluation de l'apport, comme indiqué en gras au début du message, à partir du % de propriété que l'apport a permis d'acquérir.

Par Sandra26

Merci infiniment.

J'ai donc bien été lésé d'au moins 4500 euros.

J'envoie ceci à mon avocat.

Je me demande comment j'ai pu laisser faire ceci?

Croyez vous que je puisse retourner voir le notaire sans mon avocat en lui disant qu'elle a fait une erreur?

Ou me faut il absolument mon avocat pour faire une réclamation. En ai je le droit par ailleurs???

Par Rambotte

Vous pouvez tenter de demander des explications au notaire pour la revalorisation de l'apport, en partant du calcul du % de propriété acquise grâce à l'apport; 25% et quelques.

Ce que j'ai mis en gras.