



Rachat de soulte

Par Igor1979

Bonjour,

Pacsé avec ma compagne, nous avons acheté une maison en 2017. Aujourd'hui nous nous séparons et ma compagne aimerait racheter ma part. Nous avons acheté sous le régime de l'indivision 50/50.

Le prix de la maison hors frais de notaire 165000?

J'ai fait des travaux à hauteur de 35000? apport personnel ma compagne 10000?.

Le bien est estimé 230000? il reste 115000? de capital restant dû.

Ma question est puis je récupérer mon apport personnel ainsi que le remboursement du crédit durant ces 6 ans soit au total 85000? que j'aurai investi ?

Merci pour votre réponse.

Par Rambotte

Bonjour.

Note : pouvez-vous supprimer la discussion en doublon ?

<https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/rachat-de-soulte-t45366.html>

En cliquant que le lien "supprimer" en bas de votre premier message de cette discussion en doublon.

Vous êtes en pacs sous le régime (mal) dit de l'indivision. "Mal dit", parce que même hors ce régime de pacs, si le bien est acquis à deux, il est en indivision.

Le bien est donc réputé en indivision 50/50, peu importe les financements de l'acquisition.

Article 515-5-1

Les partenaires peuvent, dans la convention initiale ou dans une convention modificative, choisir de soumettre au régime de l'indivision les biens qu'ils acquièrent, ensemble ou séparément, à compter de l'enregistrement de ces conventions. Ces biens sont alors réputés indivis par moitié, sans recours de l'un des partenaires contre l'autre au titre d'une contribution inégale.

Ici, a priori, il faut comprendre la "contribution inégale" dans l'acquisition.

Donc si votre financement de l'acquisition est bien 50/50, cela ne génère pas de discordance entre financement et propriété, et il n'y a pas de "préjudice" de s'être mis sous le régime dit de l'indivision.

Pouvez-vous préciser le financement de l'acquisition ?

Ensuite, il y a des travaux d'amélioration, financés par les deux indivisaires, sur un bien indivis 50/50.

Ceci ouvre droit à des créances de chaque partenaire contre l'indivision, à hauteur de la plus-value apportée au bien par l'amélioration.

Article 815-13 alinéa 1er

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Ainsi, il n'existe pas de droit à récupérer son apport. Ce qu'on récupère, c'est la plus-value apportée au bien (qui peut être moindre que la dépense). On récupère ce en quoi s'est transformé sa dépense.

Nous comprenons que vous avez assumé seul des remboursements du prêt alors que le prêt était 50/50 ?

Article 815-13 alinéa 1er

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore

qu'elles ne les aient point améliorés.

Ceci ouvrirait droit à une créance contre l'indivision, qui devrait à mon avis se calculer selon le même principe que les récompense en communauté.

La présentation suivante est intéressante (diapositive 10).

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

PS La soulte, c'est le prix à payer, la somme d'argent à verser, pour racheter la part de l'autre. L'expression "rachat de soulte" est donc absurde, elle ne veut rien dire. C'est un "rachat de part". Soyons logique, vous ne rachetez pas la somme d'argent que vous allez verser...

Par janus2

Bonjour,

Comme pour toute vente immobilière, le bon prix est celui auquel se mettent d'accord vendeur et acheteur. Vous pouvez donc récupérer tout ce que vous voulez à condition que votre compagne soit prête à en payer le prix...

Par Rambotte

Ce qui signifie qu'avant toute chose, il s'agit d'abord d'un contexte de partage amiable, ou les parties peuvent se mettre d'accord sur une soulte qui paraît juste au regard de tous les éléments en jeu.

C'est en cas de désaccord irréconciliable (chacun campe sur son calcul) qu'on passe en mode de partage judiciaire, et que des calculs selon des principes juridiques sont effectués. Notez qu'en partage judiciaire, vous ne rachèterez pas la part de l'autre, le bien sera vendu aux enchères* et c'est le prix de vente qui sera partagé selon les règles juridiques.

* mais vous pouvez participer aux enchères

Par Igor1979

Ah ok. Merci pour vos réponses. Tout est plus clair. Je reviendrai vers vous pour vous tenir au courant quand nous aurons terminés la vente ou rachat...

Merci à vous et bonne journée