



## Rachat de soulte

-----  
Par Ch08

Bonjour

Ma question concerne le quote part de chaque indivis

Mon conjoint possède un bien immobilier en indivision 50/50 avec son ex femme

Nous avons pour projet de racheter cette part

Ma question est quel sera mon quote part après rachat en tenant compte que je mets un apport financier pour celui-ci

Merci pour vos réponses

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes mariés (conjoint ?) sous quel régime ?

Si vous êtes mariés en communauté, c'est la communauté qui achète.

L'apport que vous destinez à cet achat est-il "propre" (= possédé avant le mariage ou reçu en héritage) ou "commun" (= constitué d'économies sur vos revenus après le mariage ?)

Ceci déterminera la part que vous achetez avec cette somme.

Le bien est-il entièrement payé ou reste-t-il un crédit en cours ?

dans le 2e cas il faut l'accord de la banque.

-----  
Par Ch08

Bonjour

Merci pour cette réponse enfin question

Nous sommes pacsés depuis 10 ans

L'apport est personnel (héritage)

Le bien est totalement payé

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Dans ce cas vous le désignez comme "partenaire" pas "conjoint".

Le notaire indiquera sur l'acte d'achat les proportions dont chacun devient propriétaire en fonction de la somme payée.

Sachant que les frais d'acte et de publication seront à partager également au prorata.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Ce n'est donc pas votre conjoint, mais votre partenaire.

Avez-vous soumis, ou pas, votre pacs au régime (mal dit) de l'indivision ? (on devrait dire "régime de l'indivision égalitaire forcée")

Encore que même si vous avez soumis ce pacs à votre régime, un bien (ou une fraction de bien) acquis grâce à des

deniers reçus par succession restent appartenir à celui qui acquiert le bien, sans devenir indivis par moitiés. De même pour les deniers appartenant au partenaire avant la conclusion du pacs.

Seules les fractions de bien acquise grâce à des revenus pendant le pacs ont leur propriété dépendant de la soumission du pacs à ce régime de l'indivision égalitaire.

Bref, il faudrait la réponse à la soumission ou non de votre pacs à ce régime, et la répartition et l'origine exacte de tous les fonds utilisés pour cette acquisition.

Vous ne rachèterez aucune soulte. Une soulte, c'est une somme d'argent à payer lorsqu'un indivisaire rachète la part de l'autre indivisaire. Votre partenaire pourrait racheter la part de son ex-femme en payant une soulte. Et si vous, vous rachetez cette part, vous ne payez même pas une soulte, mais un prix qu'on ne dénomme pas "soulte" dans ce contexte (vous n'êtes pas indivisaire dans un partage de l'indivision).

Notez que votre partenaire est censé être notifié de votre rachat de part indivise, car il bénéficie d'un droit de préemption. Formellement, en cas d'absence de notification, il pourrait agir en nullité de votre rachat ! Au minimum, il doit intervenir à l'acte où vous êtes acquéreur de la part indivise de son ex-femme.

-----  
Par Ch08

En gros il faut que l'achat soit fait pour que je connaisse ma part ?

-----  
Par Ch08

Nous avons fait des testaments pour notre résidence principale  
Nous sommes donc en indivision 50/50  
Ma question concerne le rachat de la part de l'ex femme sur un autre bien immobilier

-----  
Par yapasdequoi

En gros il faut que l'achat soit fait pour que je connaisse ma part ?

Euh non.

Si par exemple le bien vaut 200 000 euros (connaissez-vous sa valeur ?)

Votre partenaire est déjà propriétaire de la moitié soit 100 000 euros pour l'exemple

Si vous mettez 10 000 euros, votre part sera de 1/20e.

Si vous mettez 50 000 euros, votre part sera de 1/4

etc.

Pour calculer votre part il faut savoir :

- la valeur du bien

- la somme que vous avez prévu de payer.

On ne peut pas deviner !

Il faut compter environ 8% de frais de notaire en plus.

-----  
Par Rambotte

En gros il faut que l'achat soit fait pour que je connaisse ma part ?

Non, il faut connaître le régime auquel vous avez soumis votre pacs, connaître le financement exact de l'acquisition, et l'origine exacte des fonds.

Nous croyons comprendre que votre partenaire amènera lui aussi des fonds.

Que ce soit pour vos fonds ou pour les siens, il faut connaître la répartition entre les fonds détenus avant et après le pacs, et les fonds reçus par donation et succession, en cas de soumission du pacs au régime dit de l'indivision.

Si le pacs n'est pas soumis à ce régime, il suffit de la simple répartition entre vous deux.

-----  
Par Ch08

Alors pour être exacte

Le bien vaut 165000?

Nous devons à madame pour le rachat 78800? frais de notaire inclus (dette du par madame à l'indivision)

Je souhaite mettre pour le crédit de 78800? commun avec mon PARTENAIRE la somme de 25000? environ a voir plus d'ici la

Nous rachetons ce bien en commun notifié chez le notaire et accepte par la banque pour le restant du crédit soit environ 50000? financé à 50/50

-----  
Par Rambotte

Il faudrait le montant de la dette de l'ex-femme de votre partenaire envers lui. Et le montant des frais de notaire. Pour mieux comprendre les 78800?, et mieux détailler le financement.

Parce que si le bien 50/50 vaut 165000?, la part rachetée vaut donc 82500?. Son ex-femme doit recevoir cette somme, et rembourser sa dette à votre partenaire (pas au couple), pour savoir quelle somme nette doit revenir à l'ex-femme.

Concernant les 25000?, doit-on comprendre que c'est votre apport personnel issu d'une succession ?

Et il manque toujours l'information sur la soumission, ou non, de votre pacs au régime de l'indivision.

-----  
Par Ch08

Madame recevra exactement 73100? sur le 82500 de base des 165000? avec la dette du à l'indivision  
Nous devons financer en commun mon partenaire et moi la somme de 78800?  
Avec les frais de partage, notaire ou autre appellation  
Sur cet somme j'apporte de mes fonds personnels (héritage) environ 25000?  
Ils nous resteras donc un crédit commun d'environ 50000?

-----  
Par Ch08

Nous sommes sous le régime de l'indivision par notre pacs car l'achat de notre résidence principale c'est fait après

-----  
Par Rambotte

Donc la dette de l'ex-épouse est de 9400?, et les frais de notaire de 5700?, si je calcule bien.

La part rachetée vaut 82500?, donc avec les frais de notaire 5700?, le coût d'acquisition est de  $82500+5700 = 88200?$ .  
Si on retire la dette à recevoir 9400?, on a bien  $88200-9400 = 78800?$ , coût net frais de notaire inclus, précédemment indiqué.

Madame recevra  $82500$  (prix de sa part) -  $9400$  (sa dette) =  $73100?$  en net.

Ce coût d'acquisition  $88200?$  est financé par :

- par votre partenaire grâce au remboursement personnel de dette 9400?,
  - par vous-même grâce à votre apport personnel d'héritage de 25000?,
  - pour le surplus par un emprunt bancaire  $53800?$ ,  $26900?$  chacun.
- $9400+25000+53800=88200.$

Comme votre pacs est soumis au régime de l'indivision, la fraction de bien acquise par votre héritage vous est propre, elle ne tombe pas dans l'indivision égalitaire.

Elle représente  $25000/88200 = 28,34\%$  environ de la moitié indivise acquise si on se réfère au coût d'acquisition de cette moitié plutôt qu'à son prix d'acquisition.

On applique en fait, à propos du régime de l'indivision :

Article 515-5-2

Toutefois, demeurent la propriété exclusive de chaque partenaire :

1° Les deniers perçus par chacun des partenaires, à quelque titre que ce soit, postérieurement à la conclusion du pacte et non employés à l'acquisition d'un bien ;

2° Les biens créés et leurs accessoires ;

3° Les biens à caractère personnel ;

4° Les biens ou portions de biens acquis au moyen de deniers appartenant à un partenaire antérieurement à

l'enregistrement de la convention initiale ou modificative aux termes de laquelle ce régime a été choisi ;

5° Les biens ou portions de biens acquis au moyen de deniers reçus par donation ou succession ;

6° Les portions de biens acquises à titre de licitation de tout ou partie d'un bien dont l'un des partenaires était propriétaire au sein d'une indivision successorale ou par suite d'une donation.

L'emploi de deniers tels que définis aux 4° et 5° fait l'objet d'une mention dans l'acte d'acquisition. A défaut, le bien est réputé indivis par moitié et ne donne lieu qu'à une créance entre partenaires.

Si le 5° ne pose pas de difficulté, le 6° est plus difficile à manier. En effet votre partenaire, dans cette opération, participe au rachat de part de son ex-femme. Cela devrait tomber sous le 6°.

Je dirais qu'elle y participe avec son remboursement de dette 9400 et sa part d'emprunt 29600, soit 39000?. La fraction de moitié indivise  $39000/88200 = 44,22\%$  environ de la moitié indivise acquise devrait lui appartenir en propre.

Seul le surplus 27,44% devrait être en indivision forcée 50/50, soit 13,72% chacun.

Au total, sur la moitié indivise, vous en auriez  $28,34+13,72 = 42,06\%$ , et votre partenaire,  $44,22+13,72 = 57,94\%$ .

Sur le bien total, vous auriez 21,03%, et votre partenaire 78,97%.

Sous toutes réserves. Comme l'emprunt est quand même un peu plus élevé que "50000? environ", je me demande si les frais d'acte ne sont pas partagés. Ou alors, si votre partenaire apporte aussi quelques fonds personnels dans l'acquisition, dont il faudrait peut-être connaître l'origine. Quel est le montant de l'emprunt (arrondi à 100?) ?

Une petite remarque : vous avez mis le sujet dans le forum immobilier, mais ce n'est pas un problème d'immobilier, c'est un problème de droit patrimonial familial associé à l'indivision. Le bien indivis serait une voiture de collection ou un tableau de maître en indivision, ce serait la même problématique d'attribution des droits de propriété.

-----  
Par Ch08

Merci pour votre réponse cela me permet déjà d'avoir une vision globale de cette acquisition

Je ne comprends pas comment sont partagés les frais de notaire

Car pour madame crédit de 91906 ?

Pour nous 86199?

Et 78 800? crédit pour nous

Et part de madame 73 093 ?

Encore merci pour vos réponses

-----  
Par Rambotte

Qu'entendez-vous par crédit dans ce dernier message ?

Pourquoi Mme qui vend sa part indivise prendrait-elle un crédit ?

-----  
Par Ch08

Madame souhaitez racheter sa part de l'indivision pour 92000?

Nous souhaitons racheter sa part pour 78800?

Je ne suis pas madame

Je suis la partenaire de l'ex mari

Je voulais connaître mon quote part pour l'acquisition de ce bien ( mon partenaire + ex femme)

Pour mon partenaire et moi même

La je suis complètement perdu avec toute vos réponses

-----  
Par Rambotte

On ne comprend rien.

Madame souhaite racheter sa part de l'indivision pour 92000?

L'ex-femme de votre partenaire ne peut pas souhaiter racheter sa propre part, cela n'a pas de sens.

Elle peut souhaiter qu'on lui rachète sa part pour 92000?.

Nous comprenions qu'elle était vendeuse de sa part.

S'il y a à la base un désaccord sur la valeur du bien, et donc sur la valeur de la moitié indivise objet de la transaction, la

transaction ne pourra pas se faire (votre partenaire et son ex-femme sont 50/50 sur ce bien).

Si les parties sont d'accord pour dire que le bien vaut 165000?, la part objet de la transaction vaut 82500?.

Au titre de la vente de sa moitié indivise, l'ex-femme doit recevoir 82500?. De ce prix doit être défalqué la dette qu'elle a envers son ex-mari (votre partenaire), puisque vous nous dites qu'une telle dette existe. De ce prix doit le cas échéant être défalqué une quote-part de frais de notaire, bien qu'en général, les frais d'acte sont dus en totalité par l'acquéreur, mais on a le droit de vouloir les partager, surtout dans un acte destiné à sortir de l'indivision entre ex-époux.

On a donc un coût d'acquisition de la moitié indivise égale au prix d'acquisition (82500?) et de la quote-part (peut-être la totalité) des frais de notaire due par les acquéreurs.

Ce coût d'acquisition est couvert par les apports personnels des partenaires, par le remboursement de la dette par l'ex-femme, et par l'emprunt bancaire engagé 50/50 entre les partenaires.

Sous le régime de l'indivision, un "bien" acquis (ici une moitié indivise du bien physique) est 50/50 sans égard au financement. Sauf que cette règle souffre d'exceptions pour la fraction du bien acquise par des sommes reçues par donation ou succession, ou par la fraction du bien acquise "à titre de licitation" (en fait dans un rachat de part par un indivisaire d'origine).

Il faut donc déterminer pour chaque part du financement du rachat si les fonds utilisés tombent sous le régime de l'indivision, ou sous une des exceptions. Le calcul est donc complexe.

C'est ce que j'ai tenté de calculer.

Quel est le montant de l'emprunt 50/50 ?

-----  
Par Ch08

50/50 pour l'emprunt de 50000? pour mon partenaire et moi même pour le rachat de la part indivis de ex femme 82500?  
moins la dette soit 78800? frais inclus à hauteur de 3250? me semble-t-il part personne  
Et j'apporte les 28800? manquant à la totalité  
 $78800 - 28800 = 50000$

-----  
Par Ch08

Bon bah merci pour vos non réponse

-----  
Par Rambotte

Par personne, mais quelles personnes ?

28800 ce n'est pas environ 25000.

C'est pas mal de donner toutes les valeurs avec la même précision, par exemple la centaine d'euros.

-----  
Par Ch08

Merci c'est bon j'ai eu ma réponse en clair net et précis par d'autres personnes  
Cordialement

-----  
Par Rambotte

Est-ce que ces autres personnes vous ont bien dit que la fraction du bien acquise grâce à des fonds reçus par succession ne sont pas soumises à votre régime de l'indivision ? De même la fraction du bien acquise par votre partenaire au titre de la licitation.

La réponse juste est assez complexe dans votre situation.

-----  
Par CLipper

Bonsoir Rambotte,  
Pour ma gouverne,  
Vous dites:"Ce coût d'acquisition 88200? est financé par :

- par votre partenaire grâce au remboursement personnel de dette 9400?,"  
Mais la dette de Madame n'est pas une dette envers l'indivision entre Madame et Monsieur ?

-----  
Par Rambotte

C'est ce qui nous est dit dans un message.

Nous devons à madame pour le rachat 78800? frais de notaire inclus (dette due par madame à l'indivision)

Mais peut-être le mot "dette" a été mal employé. J'avais compris que le calcul de la soulte (ou du prix) prenait en compte l'existence d'une dette (envers l'indivision, donc pour moitié entre ex-époux).

Encore que ce qui est racheté (en termes de propriété), c'est une moitié indivise, donc ce que doit percevoir l'ex-épouse, c'est la moitié de la valeur du bien, moins sa part éventuelle de frais de notaire dans les actes, moins ce qu'elle doit à son ex-mari au titre de la liquidation, par exemple lors de la prise en compte de récompense, de créance entre époux, ou de créances de l'indivision.

J'ai essayé tant bien que mal de retrouver les différentes composantes du calcul avec les informations fournies.