



Liquidation divorce calcul de soulte

Par Samsam79

Bonjour,

Nous sommes en instance de divorce et la liquidation est en cour chez nos notaire.

Les deux notaires divergent sur le calcul de soulte et j'aurais voulu avoir plusieurs avis.
Nous sommes mariés sous le régime de la communauté.

Nous possédons deux biens immobiliers estimé ainsi:

Bien 1 :215000?

Bien 2 : 80000?

Un crédit est en cour sur le bien 2 de 65000?

La communauté doit récompense à l'époux 1 à hauteur de 110000? (héritage)

Est attribué à l'époux 1 le bien 1

Et est attribué à l'époux 2 le bien 2

Selon vous qu'en est-il du calcul de soulte?

Merci de détailler vos calculs.

D'avance merci pour vos réponses .

Par Rambotte

Bonjour.

On comprend que les deux biens sont communs, et que le prêt est commun.

On comprend que celui qui se verra attribuer le bien 2 se verra aussi attribuer la dette afférente.

L'actif de la communauté : 215000 + 80000 = 295000

Le passif de la communauté : 65000 + 110000 = 175000

Actif net = 295000 - 175000 = 120000

Part de chacun dans la communauté 60000.

L'époux 1 reçoit le bien 1, valeur 215000 sans dette.

Or en valeur, il doit recevoir 110000 (récompense) + 60000 (part nette de communauté) = 170000. Il doit donc payer une soulte 45000 à 2.

L'époux 2 reçoit le bien 2, valeur 80000 avec sa dette 65000 (valeur nette 15000). Il doit recevoir une soulte de 45000 pour obtenir ses droits de 60000.

Par Samsam79

Bonjour,

Merci pour la réponse, effectivement les hypothèses sont les bonnes.

Pourriez-vous m'expliquer pourquoi retrouve on le crédit dans le calcul final étant donné qu'il est virtuellement soldé par la communeauté dans le calcul de l'actif net?

Si nous considérons les biens immobiliers comme des valeurs monétaire (la communauté a vendu les biens aux prix estimés par exemple). L'actif net reste le même à savoir :

= prix de la maison 1+ prix maison 2 - remboursement crédit - récompense

= 215000+80000-65000-110000
=120000

La communauté a soldé ses dettes et chacun a droit à 60000?.

Auquel nous ajoutons la récompense de l'époux 1.

Soit 170000? pour l'époux 1 et 60000? pour l'époux 2.

C'est pourquoi je ne comprends pas la réintégration du crédit dans le calcul final.

Merci beaucoup

Par Rambotte

Au moment du calcul de l'actif net, la communauté n'a pas soldé le passif bancaire (n'a pas versé le montant à la banque) !

Puisqu'on l'a inscrit au passif de la communauté.

D'ailleurs, vous le dites vous-même en employant "virtuellement". Or il n'y a pas de virtuel qui tienne, le crédit existe toujours et la dette participe bel et bien au partage. Et si on veut réellement solder, il faut bien sortir de l'argent de la communauté, donc soit elle en a, soit elle vend un bien pour en avoir.

Pour mieux illustrer, on va refaire le calcul en supposant que la communauté possède aussi de l'argent sur ses comptes 70000. Et en distinguant le cas où le crédit est soldé ou pas.

Illustration 1) Au moment de la liquidation, la communauté n'a pas encore soldé le crédit

L'actif de la communauté : 215000 + 80000 + 70000 = 365000

Le passif de la communauté : 65000 + 110000 = 175000

Actif net = 365000 - 175000 = 190000

Part de chacun dans la communauté 95000.

L'époux 1 reçoit le bien 1, valeur 215000 sans dette.

Or en valeur, il doit recevoir 110000 (récompense) + 95000 (part nette de communauté) = 205000. Il doit donc payer une soulte 10000 à 2.

L'époux 2 reçoit le bien 2, valeur 80000 avec sa dette 65000 qui reste à rembourser (valeur nette 15000), et les liquidités 70000, total 85000. Il doit recevoir une soulte de 10000 pour obtenir ses droits de 95000. Avec les 70000, il peut payer la dette.

Illustration 2) Avant la liquidation, la communauté solde le crédit, elle n'a donc plus que 70000 - 65000 = 5000 en liquidités.

L'actif de la communauté : 215000 + 80000 + 5000 = 300000

Le passif de la communauté : 110000 (récompense)

Actif net = 300000 - 110000 = 190000

Part de chacun dans la communauté 95000.

Même valeur qu'au 1), normal !

L'époux 1 reçoit le bien 1, valeur 215000 sans dette.

Or en valeur, il doit recevoir 110000 (récompense) + 95000 (part nette de communauté) = 205000. Il doit donc payer une soulte 10000 à 2.

L'époux 2 reçoit le bien 2, valeur 80000 sans dette, et les liquidités restantes 5000, total 85000. Il doit recevoir une soulte de 10000 pour obtenir ses droits de 95000.

C'est soit l'un soit l'autre, mais on ne peut pas mélanger les deux.

Si la dette existe au passif de la communauté, la dette doit se retrouver dans les lots du partage. Car le partage, c'est l'attribution des biens, tant actifs que passifs.

Par Rambotte

Pour illustrer la composition des lots dans ma première réponse (sans l'hypothèse de liquidités disponibles), on a 4 biens, 2 biens actifs et 2 biens passifs, dans la communauté :

- un actif 1 : 215000,
- un actif 2 : 80000,
- un passif R : 110000 (récompense),
- et un passif C : 65000 (crédit).

Mais seulement 3 biens ont une existence physique, les deux actifs, et la dette bancaire. La récompense est un bien purement comptable dans les calculs de liquidation.

Le lot 1 est constitué de l'actif 1 et du passif R, à charge de payer une soulte $S = 45000$, valeur du lot 1 = $215000 - 110000 - 45000 = 60000$.

C'est le lot 1 dans la communauté.

Physiquement, 1 possède le bien 1 = 215000 et a payé une soulte $S = 45000$, valeur de son patrimoine = 170000, correspondant à sa récompense et à sa part de communauté.

Le lot 2 est constitué de l'actif 2, du passif C, et de la soulte S reçue, valeur du lot 2 = $80000 - 65000 + 45000 = 60000$.

C'est le lot 2 dans la communauté.

Physiquement, 2 possède le bien 2 = 80000, doit payer $C = 65000$, et a reçu une soulte $S = 45000$, valeur de son patrimoine = 60000, correspondant à sa part de communauté.

Si la communauté n'a pas de liquidités disponibles, elle ne peut pas avoir soldé le crédit, et donc il reste bien à rembourser par quelqu'un une fois le partage effectué, et doit donc apparaître dans les calculs du partage et la composition des lots.

pourquoi retrouve-t-on le crédit dans le calcul final étant donné qu'il est virtuellement soldé par la communauté dans le calcul de l'actif net

Il n'est pas soldé, tout simplement, d'ailleurs, cela veut dire quoi solder "virtuellement" une dette ? Une dette existe dans le réel ou n'existe plus dans le réel.

Si nous considérons les biens immobiliers comme des valeurs monétaire (la communauté a vendu les biens aux prix estimés par exemple).

L'actif net reste le même à savoir :

$$= \text{prix de la maison 1} + \text{prix maison 2} - \text{remboursement crédit} - \text{récompense}$$
$$= 215000 + 80000 - 65000 - 110000 = 120000$$

La communauté a soldé ses dettes et chacun a droit à 60000?.

Auquel nous ajoutons la récompense de l'époux 1.

Soit 170000? pour l'époux 1 et 60000? pour l'époux 2.

Tout est cohérent !

C'est la communauté qu'on partage à égalité. Il y a les lots de la communauté.

Et ce qui montre bien que la récompense n'est qu'un bien comptable. Car après le remboursement du crédit, l'argent concrètement disponible dans la communauté non encore partagée est $215000 + 80000 - 65000 = 230000$.

Partagé en 170000 et 60000, à cause de la récompense.

Par Samsam79

Bonjour,

Merci pour la réponse, effectivement les hypothèses sont les bonnes.

Pourriez-vous m'expliquer pourquoi retrouve on le crédit dans le calcul final étant donné qu'il est virtuellement soldé par la communauté dans le calcul de l'actif net?

Si nous considérons les biens immobiliers comme des valeurs monétaire (la communauté a vendu les biens aux prix estimés par exemple). L'actif net reste le même à savoir :

$$= \text{prix de la maison 1} + \text{prix maison 2} - \text{remboursement crédit} - \text{récompense}$$

= 215000+80000-65000-110000
=120000

La communauté a soldé ses dettes et chacun a droit à 60000?.
Auquel nous ajoutons la récompense de l'époux 1.
Soit 170000? pour l'époux 1 et 60000? pour l'époux 2.

C'est pourquoi je ne comprends pas la réintégration du crédit dans le calcul final.

Merci beaucoup

Par Rambotte

C'est la répétition du message du 08/12 à 05h24 !
Cette répétition est-elle une erreur du site ?
Je vous ai répondu dans la matinée.