



Calcul soulte et valeur locative du bien

Par Rachel78

Bonjour,
Sur quel fondement juridique se base la déduction de 20% de la valeur locative d'un bien appliquée lors du calcul de la soulte, soit le montant de la part d'un bien immobilier racheté à l'autre indivisaire dans le cadre d'une licitation-partage ? Y'a-t-il, à défaut de textes de loi, une jurisprudence argumentant les raisons de cette déduction et pourriez-vous m'en donner les références ?

Merci d'avance pour vos précieuses réponses.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,
Où avez vous trouvé cette déduction ? Pouvez vous préciser parce que à mon avis elle n'existe pas.
A ma connaissance, il peut être admis une décote fiscale sur la valeur du bien (pas la valeur locative) s'il est occupé par un locataire ou bien en indivision pour tenir compte de la plus grande difficulté à le vendre.
Que dit votre notaire ?

Par Rambotte

Bonjour.

Parlez-vous d'une indemnité d'occupation due à l'indivision et donc portée à l'actif de l'indivision dans les opérations de partage ?

L'indemnité d'occupation n'est pas un loyer, elle est plus faible que la valeur locative en raison du caractère précaire de l'indivision, contrairement au bail qui assure une protection à l'occupant.

La décote (appelée "coefficient de réfaction") est usuellement prise à 20%, mais il n'y a pas de texte juridique issu d'un code ou de la loi valorisant cette décote.

Par Rachel78

Merci @Rambotte pour votre réponse éclairante. Oui, il s'agit bien de l'IO. Vous dites "en raison du caractère précaire de l'indivision" ? C'est-à-dire ? Où est le caractère précaire de l'indivision dans le cas d'une séparation de biens entre ex-conjoints ? Car, sauf erreur, je n'ai aucun moyen de droit de mettre à la porte mon ex-conjoint co-proprétaire, je peux seulement saisir le JAF pour qu'il prononce la sortie d'indivision ? laquelle ne me donne pas plus de droits pour le mettre à la porte/l'expulser d'un bien qui m'appartient pourtant toujours aussi mais dont je n'ai plus la jouissance !
Si vous me dites qu'il existe des moyens de ne pas me ruiner plus, je suis preneuse !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pouvez vous inspirer des loyers pour des biens similaires et demander une IO au tribunal.
Ensuite le juge décide...

Ce n'est pas la soulte, laquelle est calculée sur la base de la valeur vénale du bien afin de procéder au partage de l'indivision.

Dans les 2 cas il n'y a pas de fondement juridique pour une décote de 20%, seulement un usage pour l'IO mais pas pour la soulte.

NB : si la sortie de l'indivision n'est pas possible à l'amiable, la licitation judiciaire peut vous faire perdre bien plus que 20% lors de la vente aux enchères.

Par Rambotte

Où est le caractère précaire de l'indivision dans le cas d'une séparation de biens entre ex-conjoints ?
Je me suis mal exprimé, ce n'est pas l'indivision qui est précaire, c'est l'occupation privative du bien. Cette occupation est précaire, puisqu'à tout moment le partage et la sortie de l'indivision peut-être provoqué : l'occupant privatif n'est pas protégé par un bail. Son occupation "vaut" donc moins que l'occupation d'un locataire.

La soulte est calculée comme la moitié de l'actif net de l'indivision, lequel actif net contient l'indemnité d'occupation, laquelle subit une décote par rapport à la valeur locative.

Par Rachel78

Merci @Rambotte, je comprends mieux... Reste que l'application de cette décote sur l'IO aboutit à léser le copropriétaire qui voit ainsi le montant de sa soulte diminuée... Le fondement "moral" de son application m'interroge toujours ! Car si "l'occupant privatif n'est pas protégé par un bail", cela ne revient-il pas à assimiler le copropriétaire à un marchand de sommeil ? Je lis aussi, par ailleurs, que le montant de la décote peut tenir compte de "l'hébergement habituel des enfants : abattement de 10 à 20 % maximum lié au nombre d'enfants, leur âge, leur mode de garde (exclusive ou alternée)". Voilà donc un autre motif, outre celui de ne pas payer de pension alimentaire, pour demander la garde des enfants !!!

@ yapasdequoi : "la licitation judiciaire peut vous faire perdre bien plus que 20% lors de la vente aux enchères". Oui, mais si l'indivisaire propose un prix de rachat inférieur de 30% au prix du marché, l'effet dissuasif d'engager une procédure est moindre !

Par yapasdequoi

On vous a donné les informations que vous demandiez.
La décote n'est pas "automatique" ou "légale", c'est un usage. Rien n'empêche de convenir autre chose.

Si les réponses du forum ne vous conviennent pas, il faudra consulter un avocat pour confirmer ou pas et définir votre meilleure stratégie.
De toute façon une indivision n'est jamais une situation confortable, et la sortie est rarement simple.

Par Rambotte

Reste que l'application de cette décote sur l'IO aboutit à léser le copropriétaire qui voit ainsi le montant de sa soulte diminuée
Le coindivisaire, pas le copropriétaire. Il ne s'agit pas d'une copropriété, mais d'une propriété en indivision.

Non, il n'est pas lésé. C'est l'absence d'IO qui lèse le non-occupant, qu'il soit celui qui vend sa part ou celui qui rachète la part de l'autre.
Si V est la valeur du bien, sans IO, la soulte à payer est $V/2$ et chacun se retrouve à avoir $V/2$ en valeur. Il y a égalité patrimoniale alors que l'un a profité du bien et l'autre non. Il y en a donc bien un qui est lésé par cette soulte ne tenant pas compte d'une IO.

Si on note IO l'indemnité d'occupation, la masse indivise vaut $V+IO$, et la part de chacun doit être $(V+IO)/2$.

Si le non occupant rachète sa part à l'occupant, il doit donc payer une soulte de $(V-IO)/2$, de sorte que son patrimoine final vaut $V - (V-IO)/2 = (V+IO)/2$.
L'occupant se retrouve donc avec $(V-IO)/2 = (V+IO)/2 - IO$ (la valeur des ses droits dans l'indivision diminuée de la valeur de l'occupation gratuite dont il a bénéficié).

Si l'occupant rachète sa part au non occupant, il doit donc payer une soulte de $(V+IO)/2$, de sorte que son patrimoine final vaut $V+IO - (V+IO)/2 = (V+IO)/2$ ($V+IO$ puisque ayant bénéficié de l'occupation, IO a intégré son patrimoine - disons qu'il s'est abstenu jusqu'au partage de payer IO).
Le non occupant se retrouve donc avec $(V+IO)/2$ (la valeur des ses droits dans la masse indivise).

Car si "l'occupant privatif n'est pas protégé par un bail", cela ne revient-il pas à assimiler le copropriétaire à un

marchand de sommeil ?

Le marchand de sommeil est le propriétaire qui fait payer des montants exorbitants pour un bien qui ne mérite pas un tel montant. Nous ne voyons pas le rapport.

Par Isadore

Bonjour,

Je lis aussi, par ailleurs, que le montant de la décote peut tenir compte de "l'hébergement habituel des enfants : abattement de 10 à 20 % maximum lié au nombre d'enfants, leur âge, leur mode de garde (exclusive ou alternée)". Voilà donc un autre motif, outre celui de ne pas payer de pension alimentaire, pour demander la garde des enfants. En général demander la résidence des enfants "pour ne pas payer de pension alimentaire" est un mauvais calcul financier, sauf à vivre très chichement. En général le parent qui n'a pas la résidence et donc verse une pension est financièrement gagnant. C'est d'autant plus vrai que le parent qui a la résidence est général celui qui assume la majorité des contraintes quotidiennes.

Et ce même en tenant compte des aides sociales que peut toucher le parent "gardien".

Sauf cas particulier, le plus avantageux est de laisser l'autre parent assumer la charge principale des enfants, de payer une pension et de ne pas avoir sa carrière entravée par les problèmes de garde, les consultations médicales...

Il ne faut pas oublier que contrairement à un locataire, l'occupant est aussi redevable de sa part de toutes les charges de l'indivision : taxe foncière, travaux d'entretien...

Car si "l'occupant privatif n'est pas protégé par un bail", cela ne revient-il pas à assimiler le copropriétaire à un marchand de sommeil ?\$

Ben non, je ne vois pas trop le rapport non plus... Si le bien est en mauvais état, le propriétaire indivisaire occupant a toute légitimité pour faire réaliser des travaux. En tant que propriétaire, cette charge lui revient en partie de toute façon.

Le locataire passe un contrat avec un bailleur pour obtenir la jouissance temporaire d'un bien "en bon état de réparations de toute espèce" et maintenue "en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée" comme le dit si joliment le Code civil. L'indivisaire occupant indemnise les autres indivisaires de leur préjudice de jouissance, peu importe l'état du bien.

Le locataire doit un préavis, l'occupant peut mettre fin à son occupation exclusive des lieux à tout moment, qu'il les quitte ou accorde la possibilité aux autres indivisaires de venir y vivre avec lui.