



## Séparation union libre avec bien immobilier en commun

-----  
Par Thomas2023

Bonjour,

En cas de séparation union libre ( ni pacsé ni marié ) avec un bien immobilier en commun.

Le bien a été acheté en 2019 et il a pris de la plus value depuis.

Comment se calcule le rachat de la part du concubin ?

Sur la base du capital restant dû ou sur la base de la valeur estimée du bien à ce jour ? ou autre ?

-----  
Par kang74

Bonjour

Sur la base de la valeur du bien au jour du rachat de part .

Il faut donc faire faire une estimation du bien pour calculer la soulte à devoir, le crédit restant à devoir + les frais de notaire .

Il faut ensuite voir avec la banque si elle valide le projet de rachat de crédit+ soulte + frais par rapport aux seuls revenus de l'intéressé .

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Un concubin n'est pas un conjoint (terme synonyme d'époux, qu'il vaut mieux éviter d'employer à tort dans des questions pour lesquelles l'existence d'un mariage a de l'importance).

Pour répondre à votre question, on vend quelque chose en fonction de sa valeur au moment de la vente.

S'il y a un crédit à rembourser, il y a deux solutions possibles :

- l'acheteur reprend à son compte la totalité de la dette, il doit donc payer : le prix de la part qu'il achète - le montant de la part du crédit du vendeur

- le vendeur continue à rembourser sa part du crédit, l'acheteur doit lui verser le prix de sa part.

Les concubins étant en indivision, ils peuvent avoir des dettes l'un envers l'autre, par exemple si l'un a financé seul des travaux, payé des charges comme la taxe foncière...

Dans l'idéal chacun a remboursé le crédit et payé les dépenses en fonction de sa part dans le bien. Si ce n'est pas le cas, il peut y avoir des sommes à ajouter ou déduire du prix de vente. Mais ce n'est pas systématique, le notaire peut vous conseiller.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

S'il y a un crédit à rembourser, il y a deux solutions possibles :

- l'acheteur reprend à son compte la totalité de la dette, il doit donc payer : le prix de la part qu'il achète - le montant de la part du crédit du vendeur

- le vendeur continue à rembourser sa part du crédit, l'acheteur doit lui verser le prix de sa part.

Sachant qu'usuellement, c'est la première solution qui est choisie, l'idée étant de se débarrasser de tout ce qui est lié au bien.

Et donc dans ce cas, le rachat de la part se calcule "sur la base du capital restant dû et sur la base de la valeur estimée du bien [au jour de la vente]". Avec d'éventuelles corrections, comme indiqué.

-----  
Par Thomas2023

Merci pour vos réponses. Je craignais que le calcul soit uniquement basé sur le capital restant dû.

-----  
Par Rambotte

Mais quel calcul imaginiez-vous ? On a du mal à concevoir ce que vous pouviez penser, en faisant abstraction de la valeur du bien !

C'est pourtant simple :

1) Vous possédez un bien immobilier. Au moment de l'opération de rachat, chacun possède à son actif la valeur (à ce moment) de sa part du bien.

2) Vous avez une dette. Au moment de l'opération de rachat, chacun "possède" à son passif sa part de capital restant dû.

Donc la valeur nette des droits de chacun est la différence entre sa part d'actif et sa part de passif.

Si l'un se désengage, et du bien, et de la dette, il doit récupérer la valeur nette de ses droits, payée par l'autre.