



Rachat de soulte

Par PBU

Bonjour à tous,

J'aurais besoin de conseil dans le cadre d'une séparation de PACS, pendant lequel nous avons contracté un emprunt immobilier, régime de séparation des patrimoines.

Nous n'avions pas d'apport, nous avons investi au fur et à mesure dans des travaux avec ce qui aurait dû représenter notre apport (41k? pour elle, 6k? pour moi)

Le bien serait aujourd'hui estimé à 340k?, il reste 302k? à rembourser.

J'ai compris que le calcul de soulte était donc de $340k - 302k/2$ soit 19k?.

Elle souhaite garder la maison.

Pouvez vous me confirmer que dans le cadre du rachat de soulte, l'apport à proprement parler est entendu comme l'apport au moment de l'achat du bien (soit ici, 0) et que malgré l'écart des sommes investies par chacun, le rachat de soulte représente ici bien 19k? ?

Ou faut il considérer la soulte et y impliquer les travaux soit : $41k + 19k = 60k$ sa "part", $6k + 19k = 25k$ ma "part", donc $60 - 25/2 = 35k/2$, donc que je lui devrais théoriquement 17,5k??

Merci d'avance pour votre aide !

PBU

Par Isadore

Bonjour,

l'apport à proprement parler est entendu comme l'apport au moment de l'achat du bien (soit ici, 0)

Oui, c'est la définition de l'apport

Cependant les sommes investies pour les travaux sont à prendre en compte si les sommes versées ne l'ont pas été au prorata des parts :

- dans le cas de travaux d'entretien, chaque indivisaire est censé contribuer au prorata de ses parts ; si l'un contribue plus, il a droit à remboursement de la part des autres
- dans le cas de travaux d'amélioration, le calcul prend en compte la plus-value apportée au bien

Êtes-vous propriétaires à 50 % chacun du bien ?

De quand datent ces travaux et quelle était leur nature ?

Par PBU

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre retour rapide !

Les travaux étaient de l'amélioration de l'intérieur/extérieur (terrassement, carrelage terrasse, peinture...) et datent de 2021 à aujourd'hui (début de la construction de la maison, jusqu'à notre séparation)

Nous sommes effectivement propriétaires à 50% chacun du bien.

Merci d'avance pour votre réponse,

Bien cordialement

PBU

Par Rambotte

Bonjour.

Employez plutôt l'expression "rachat de part" qui correspond à la réalité. La soulte, c'est le prix à payer pour racheter la part. Donc la soulte est payée, versée à l'autre, elle n'est pas "rachetée".

Nous comprenons qu'à l'acquisition, vous avez acquis uniquement grâce à un emprunt 50/50. En revanche, avez-vous intégré les apports futurs escomptés pour définir des proportions à l'acte ? Ou bien l'acte donne une propriété 50/50 ?

Je dirais que si l'acte dit 50/50, il faudrait calculer la valeur actuelle du bien si les travaux n'avaient pas été effectués. Vous en déduisez donc la plus-value apportée par les travaux.

Cette valeur sans travaux devrait être partagée selon l'acte 50/50. De même le capital restant dû.

La plus-value, elle, devrait se partager selon ce que chaque dépense d'amélioration fournit comme plus-value au bien. Difficile dans la pratique. On peut par simplification faire un prorata de la plus-value en fonction des dépenses. Mais il est vrai que des travaux peuvent ne pas apporter de franche plus-value, alors que d'autres ont un gros impact.

Si l'acte a pris en compte des financements futurs dans les proportions de propriété, le calcul pourrait être simplifié en :

- partage de la valeur actuelle du bien au prorata des droits de propriété
- partage de la dette 50/50

Par PBU

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide.

Ma réponse au message précédent et votre message se sont croisés, je vous réponds donc de nouveau : l'acte donne effectivement une propriété à 50/50.

Donc en résumé, malgré le fait que je ne récupérerai pas le patrimoine, je ne récupérerai pas non plus la somme investie dans le cadre de l'achat (notamment le remboursement de l'emprunt depuis 18 mois, soit 12 000?), parce que ma partenaire a investi plus que moi en matière de travaux et le montant théorique de soulte. Est-ce correct ?

Merci d'avance,

Bien cordialement,

PBU

Par Rambotte

le montant théorique de soulte

Je ne sais pas ce que vous pensez être le montant théorique.

Si on veut faire des calculs, il nous faut plus d'informations.

Déjà, pouvez-vous nous confirmer que l'acquisition était uniquement avec un emprunt ?

Quels furent vos engagements -entre vous deux- dans cet emprunt (votre accord sur la répartition des échéances) ? 50/50 ?

Dans ce cas, le financement de l'acquisition est 50/50 et il est normal que la propriété soit 50/50 à l'acte.

Lors des remboursements concrets, ces engagements ont-ils été respectés ? Je crois comprendre que non. Ceci peut ouvrir droit à une indemnisation.

Exemple de calculs :

Le bien vaut actuellement 340k.

Mais supposons par exemple que sans les travaux 41k+6k, il ne vaudrait que 300k (les dépenses d'amélioration ne conduisent généralement pas à une plus-value égale aux dépenses).

Le bien sans amélioration, donc tel qu'il a été acquis, est partagé au prorata des droits de propriété (qui furent conformes au financement) : vous 150k, elle 150k.

La plus-value est de 40k. Il faut déterminer par tout moyen comment cette plus-value est partagée.

Par exemple, vos dépenses de 6k ont peut-être généré une plus-value de 10k, et ses dépenses de 41k ont peut-être

généralisé une plus-value de 30k.

La plus-value de 40k est alors partagée : vous 10k, elle 30k.

Au total, le bien 340k est partagé : vous $150k+10k = 160k$, elle $150k+30k = 180k$.

Le capital restant dû 302k est partagé selon les engagements dans l'emprunt : vous 151k, elle 151k.

Si vous avez assumé seul 12k d'échéances, alors que ces 12k auraient dû être payés 6k/6k, elle vous doit 6k.

La valeur de vos droits est alors $160k - 151k + 6k = 15k$.

La valeur de ses droits est alors $180k - 151k - 6k = 23k$.

Dans le principe, les deux difficultés sont :

- évaluer la valeur actuelle du bien sans les travaux, donc évaluer la plus-value générée par les travaux ;
- répartir cette plus-value, certains travaux ne rapportant pas forcément de plus-value notable par rapport à leur coût.

Pour le deuxième point, si accord, vous pouvez faire un prorata. Plus-value de 40, donc pour vous $40 \times 6/47 = 5$, et pour elle $40 \times 41/47 = 35$.

Par PBU

Bonjour,

Merci pour votre retour.

La répartition des échéances était bien fixée à 50/50 et a été respectée, nous remboursons tous deux le même montant chaque mois pour l'emprunt, le seul déséquilibre réside dans le financement des travaux.

Je dois vous avouer être un peu confus par ces notions, par raisonnement logique il me paraissait normal qu'ayant investi 12k? dans un patrimoine, si je ne récupérais pas le patrimoine à l'issue de la séparation et que celui-ci prenait de la valeur, je récupérerais à minima la somme investie - quel que soit le déséquilibre dans les sommes engagées pour des travaux puisque celles-ci sont investies dans le bien et donc bénéficient à celui qui le récupère.

Il me paraît surprenant, sur le principe, que lors d'une séparation celui qui ne récupère pas le patrimoine, ne récupère pas de capital.

Pouvez-vous me confirmer que c'est parce que finalement si l'un décide arbitrairement d'investir plus dans les travaux, il contraint inévitablement l'autre à payer la moitié de ces travaux additionnels s'il venait à y avoir séparation ?

Merci encore pour votre aide.

PBU