



Calcul de la soulte

Par amelster

bonjour, mon ex conjoint et moi même nous nous séparons. Nous avons un bien immobilier en commun pour lequel nous avons encore un prêt en cours et mon ex conjoint avait un apport personnel a l'aquisition de ce bien.

ce jour mon notaire m'envoie le calcul de ma soulte et je ne suis pas d'accord.

dans un premier temps elle l'avait fait ainsi :

valeur du bien - prêt immobilier en cours - apport de monsieur / 2

aujourd'hui elle me propose :

valeur du bien - prêt en cour = valeur / 2 - apport de monsieur

et avec ce calcul ma soulte est divisée par deux !!!

quel calcul est le bon ? et ai je le droit de refuser ?

merci pour votre réponse

Par Isadore

Bonjour,

Vous êtes mariés, pacsés ? Sous quel régime ?

Par amelster

Bonjour,
nous étions PACSé sans contrat donc sous indivision

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pouvez refuser. Dans ce cas il faudra saisir le tribunal pour vous départager.

Par Rambotte

Quelle est la date du pacs ?

nous étions PACSé sans contrat donc sous indivision
On n'est pas certain de votre situation.

Pour les pacs conclus sous l'empire de la loi actuelle, il y a deux possibilités :

- pacs soumis au régime (mal dit) de l'indivision ;
- pacs non soumis à ce régime.

L'expression "séparation de biens" est inconnue du code civil pour le pacs.

Quand le pacs actuel est soumis au régime dit de l'indivision, les biens acquis à 2 sont en indivision 50/50 sans égard au financement et sans recours contre l'autre pour financement inégal.

Quand le pacs actuel n'est pas soumis au régime, les biens acquis à deux sont en indivision selon ce qui est défini à l'acte, et il peut y avoir des recours pour le financement inégal qui ne serait pas transcrit dans les proportions de propriété.

Le régime dit de l'indivision devrait être plus exactement appelé "régime de l'indivision égalitaire forcée".

Mais peut-être votre pacs est sous l'empire de la loi antérieure ?

Par Rambotte

On va supposer que le bien a été défini 50/50 malgré l'apport personnel de votre ex, et que la créance entre indivisaires est permise pour le fait qu'un indivisaire a financé une fraction de la part indivise de l'autre (du fait du régime de pacs choisi).

A la base, le prix de vente (PV) diminué du capital restant dû (CR) est divisé par deux.
Les droits de chacun dans le bien, hors créance, sont de $(PV-CR)/2$.

La créance de votre ex contre vous est égale à la valeur actuelle de la fraction du bien que la moitié de son apport (AP) vous a permis d'acquérir. On va appeler CE le capital emprunté, supposé emprunté et remboursé 50/50.

La moitié de son apport $AP/2$ vous a permis d'acquérir la fraction $(AP/2)/(CE+AP)$ du bien. La valeur actuelle de cette fraction est $(AP/2)*PV/(CE+AP)$.

La valeur nette de vos droits compte tenu de votre dette (de sa créance) est donc : $(PV-CR)/2 - (AP/2)*PV/(CE+AP)$.

Si elle rachète votre part et prend en charge seule le prêt, la soulte qu'elle vous doit est la valeur ci-dessus de vos droits.