



Séparation achat récent sans pacs

Par Matt32

Bonjour,

Dans une future séparation, après achat récent d'une maison (Octobre 2024), qu'elle part dois-je racheter si je veux garder le bien ?

Achat maison inférieur au montant restant dû.

Cordialement,

Par Rambotte

Bonjour.

Achat maison inférieur au montant restant dû.

Je ne suis pas sûr de ce que vous voulez dire, mais si la valeur de ses droits dans la maison est inférieure à sa part dans la dette, elle "détient" une dette nette, c'est-à-dire que la valeur nette de ses droits est négative.

Si elle veut se désengager du tout, et être libérée du bien et de la dette, c'est elle qui doit vous payer une soulte, dans le rachat de part.

Par Isadore

Bonjour,

Et bien la part de l'autre personne.

Dans le cas où le montant du capital restant à rembourser est supérieur à la valeur du bien, cela peut avoir pour effet que c'est la personne qui "vend" qui doit verser de l'argent à celui qui achète, si le vendeur reprend la dette à son compte.

Par exemple si le crédit est de 110 000 euros mais que le bien vaut seulement 100 000 euros, et que le vendeur reprend le crédit à son seul compte :

1. Le vendeur va vendre sa part du bien soit 50 000 euros
2. Il va également laisser sa part de dette à l'autre, soit 55 000 euros

En toute logique il doit donc verser 5 000 euros à l'acquéreur, car il ne fait pas que vendre sa part, il se débarrasse aussi d'une dette. C'est contre-intuitif à première vue mais logique quand on décompose l'opération.

Pour désolidariser du crédit l'autre personne, il faudra l'accord de la banque.

Par Matt32

Donc sur une valeur du bien à 155000? mais avec un capital restant de 173000?, elle devrait me verser 10800? à peu près ?

Si je comprends bien, la soulte c'est la valeur du bien - le capital restant divisé par 2 ?

Par Matt32

Sachant que je suis le seul à avoir mis un apport personnel.

Les quotes part sont de 58% pour moi et 42% pour elle.

Par Rambotte

Alors le bien 155000 est partagé au prorata des quotités de propriété, soit 89900 / 65100.

On suppose que les proportions ont été calculées d'après un financement par votre apport et un emprunt 50/50 ?

Dans ce cas, la dette est partagée au prorata des quotités dans l'emprunt, soit 86500 / 86500.

Donc vos droits nets sont de 3400, et ses droits nets sont de -21400 (valeur totale -18000).

Elle vous doit donc une soulte de 21400 pour être libérée, et du bien, et de sa dette.

Pour confirmer, pouvez-vous donner les apports de chacun et le capital emprunté ? (ayant servi je suppose à payer aussi les frais d'acquisition).

Par Isadore

Dans mon exemple je suis partie sur le cas simple de deux personnes qui possèdent des parts équivalentes.

La soulte à verser, c'est :

la valeur de la part qui est vendue - la valeur de la part de la dette reprise par le vendeur

La part de la vendeuse vaut donc 42 % de 155 000 euros, soit 65 100.

Pour ce qui est du crédit, il faut voir si vous aviez prévu dans le plan de financement de rembourser en respectant vos parts de propriété respectives.

Par Rambotte

Pour ce qui est du crédit, il faut voir si vous aviez prévu dans le plan de financement de rembourser en respectant vos parts de propriété respectives.

Là, c'est le serpent qui se mord la queue, puisque les quotités de propriété sont en général calculées :

- en fonction des apports,

- en fonction du choix d'engagement dans l'emprunt (souvent 50/50).

Il convient de rembourser en fonction du choix de répartition qu'on avait fait pour l'emprunt, choix qui avait permis de calculer les proportions de propriété.

Par Matt32

Fonds empruntés 175000

Apport personnel 35000

Ensemble donc 210 000

Le prêt de 175 000 qui est à 50/50

Le calcul du coup 58% pour moi (122500 avec l'apport) et 42% pour elle (87500 sans apport).

Par Rambotte

Avec plus de précision, on arrive à 58,33% pour vous, et 41,67% pour elle.

Je ne sais pas si c'est vous qui avez arrondi ici, ou si les arrondis ont été portés dans l'acte.

0,33% sur le bien, ça joue à 500?.

Si vous vous êtes engagés à 50/50 sur l'emprunt, on imagine que les remboursements ont été faits 50/50, pour rester en cohérence ?

Par Matt32

Sur l'acte, c'est arrondi 58 et 42.

Pour le remboursement de l'emprunt, c'est 50/50.

Par Rambotte

Et donc quand les proportions de l'actif sont différentes des proportions du passif, il ne faut pas faire la différence de l'actif global et du passif global, mais partager l'actif selon ses proportions, et partager le passif selon des proportions, puis faire les différences pour chacun.

Par Matt32

Je n'ai pas compris votre dernier message

Par Matt32

Je rajoute que, l'apport que j'ai fait de 35000? est personnel, et n'a pas permis de financer le projet. (dont de mes parents)

Par isernon

bonjour,
certes les calculs sont utiles, mais ce qui est important c'est que l'acheteur des droits indivis soit d'accord avec le prix proposé par le vendeur de ses droits indivis, ce qui n'est pas évident lors d'une séparation souvent conflictuelle.
salutations

Par Matt32

Et si les parts sont négatives ?
Si cette personne n'a rien investi ?
Une séparation effectivement est souvent conflictuelle, mais peut tout aussi bien se passer..

Par yapasdequoi

Les parts des 2 indivisaires ne peuvent pas être négatives.
Si l'un est négatif, c'est positif pour l'autre.
Celui qui a une part négative doit cette somme à l'autre.
Si vous ne trouvez pas d'accord amiable, il faut saisir le tribunal.
Consultez un avocat.

Par Rambotte

Je n'ai pas compris votre dernier message
Si V est la valeur du bien (détenu à X% par elle, ici X=42), et C le capital restant dû (engagé à Y% par elle, ici Y=50), la valeur de ses droits est $(V \times X\%) - (C \times Y\%)$.
En effet, $V \times X\%$ est la valeur de sa part de propriété, et $C \times Y\%$ est la valeur de sa dette bancaire.
Il ne faut pas calculer $(V-C)$, parce que après, quel % utiliser sur cette différence ?

Je rajoute que, l'apport que j'ai fait de 35000? est personnel, et n'a pas permis de financer le projet (don de mes parents).
Mais alors, pourquoi cela a-t-il été pris en compte dans les calculs de parts de propriété dans le bien ? (conduisant à des parts de propriété inégales)
Quel fut le prix d'acquisition versé au vendeur, et quels furent les frais d'acquisition (notaire, éventuelle commission) ?
Le total ne fait pas 210000 ? ("Fonds empruntés 175000, Apport personnel 35000, Ensemble donc 210000")

Les parts des 2 indivisaires ne peuvent pas être négatives.
Bien sûr que si !
Si le bien et la dette sont de 50/50, et si la valeur du bien V est inférieure au capital restant dû, la part de chacun est $(V-C)/2$ et est négative.

Celui qui "rachète" la part de l'autre doit alors se faire verser une somme par l'autre, qui reçoit une somme négative, donc qui paye une somme positive. C'est celui qui se fait "racheter" sa part qui paye la soulte.

Par yapasdequoi

??? Si les parts des 2 sont négatives, quel intérêt de partager une dette ?

Par Rambotte

Pour devenir unique propriétaire du bien et être chez soi (et assumer le remboursement). Cela n'a rien d'absurde.

Par yapasdequoi

Donc celui qui veut devenir unique propriétaire reprend le crédit à son compte et l'autre doit lui verser une somme qu'il n'a pas forcément disponible.
Ce qui peut donner lieu à difficulté...

Lorsque le capital restant dû est important, la vente du bien est souvent la moins mauvaise solution.

Par Rambotte

Et en vendant le bien, il reste aussi un solde bancaire à purger après fourniture du prix à la banque, et sous votre hypothèse, l'autre n'a pas plus la somme disponible pour purger sa part du solde. On est face à la même difficulté.

Par yapasdequoi

Evidemment si le prix de vente ne permet pas de rembourser le prêt, la situation est bloquée.
cf "sub prime" qui a ruiné pas mal d'accédants aux US.

Par Rambotte

Et à la limite, celui qui ne veut pas conserver le bien a tout intérêt à payer celui qui veut racheter, parce que la somme actuelle qu'il doit payer à l'autre est bien plus faible que le cumul des sommes futures qu'il devra payer en intérêts (en plus on est ici en tout début de prêt).

A la limite, il fait une reconnaissance de dette à l'autre, s'il ne peut pas immédiatement payer, mais il est désengagé de la banque.

Par Isadore

L'achat étant récent (deux mois), il est probable que dans notre cas les deux emprunteurs soient solidairement capables de rembourser le prêt. La banque a prêté bien plus que la valeur du bien, si elle a fait le travail sérieusement c'est le signe que les emprunteurs sont très solvables.

Ce qui risque de poser problème est la désolidarisation, il faudrait que Matt32 soit à lui seul assez solvable assurer la banque de sa capacité à assumer le prêt.

Par Matt32

Mais alors, pourquoi cela a-t-il été pris en compte dans les calculs de parts de propriété dans le bien ? (conduisant à des parts de propriété inégales)

Quel fut le prix d'acquisition versé au vendeur, et quels furent les frais d'acquisition (notaire, éventuelle commission) ?
Le total ne fait pas 210000 ? ("Fonds empruntés 175000, Apport personnel 35000, Ensemble donc 210000")

L'apport personnel a été pris en compte dans l'ensemble de l'acquisition, d'où je pense le calcul de % différent entre nous deux.

Prix acquisition : 152336?

Frais notaire : 12400?

Frais agence : 10500?

Apport personnel (moi) : 35000?

Même si nous décidons de vendre la maison, on devra quand même de l'argent à la banque (différence bien et capital), et madame n'est pas solvable seule.

Par Rambotte

Donc le coût d'acquisition était de $152300+12400+10500 = 175200$.
Soit le capital emprunté, qui suffisait pour acquérir le bien, sans apport supplémentaire.
Le bien aurait dû être 50/50 !
Les 35000, c'était pour intégrer des travaux d'amélioration, qui n'ont jamais eu lieu ?

Autre façon de voir les choses, ces 35000, ils sont où actuellement ?

Par Matt32

Les 35000, il y a eu achats huisseries et matériels divers pour la maison.
Le notaire, l'agence immo ont été financer dans le prêt (175 000)
Les 35000 ont servit à être solvable pour l'acquisition du prêt (comme un fond de garantie)
Le notaire à inclus cet argent là pour le calcul des quotités.

Par Matt32

Y a-t-il une solution à l'amiable avec madame afin qu'elle se dégage de toutes dettes sans payer quoi que ce soit ? Si je reprends seul le crédit ?
Afin de lui éviter de devoir payer sachant qu'elle ne pourra pas verser quoi que ce soit ...

Par yapasdequoi

Vous pouvez lui faire donation de la somme dont elle serait redevable.
Faites bien vos calculs avec le notaire, car si vous voulez exonérer votre ex de tout versement, il faudra aussi prendre en charge la taxe sur la donation de 60%.

Par Rambotte

Vous pourriez surévaluer le bien.
En général, le fisc retoque les sous-évaluations.

Par Matt32

Le mieux serait donc de surévaluer le bien pour récupérer un max sans trop de casse ?

Je vais finir quelques travaux et tenter de revendre en l'état si madame veut bien .

Par Rambotte

Il ne s'agit pas de récupérer un max. Il s'agit de rendre la valeur négative des droits de votre ex aussi proche que possible de zéro.

Par Matt32

Oui, je parlais en ce sens...
Donc je dois vendre au prix du capital restant dû..

Par Rambotte

En fait, vous ne vendez pas, vous fixez une valeur du bien dans les calculs du partage.

Par Matt32

Oui, mais nous serons toujours redevable de la différence entre prix du bien et capital restant ...

Par Rambotte

L'idée, en surévaluant le bien dans les calculs du partage, est que la valeur, négative, des droits de chacun dans le partage, soit faible, de sorte que votre ex, en lui rachetant sa part, ait très très peu à vous payer comme soulte.

Je rappelle que votre question était : "Y a-t-il une solution à l'amiable avec madame afin qu'elle se dégage de toutes dettes sans payer quoi que ce soit ? Si je reprends seul le crédit ?

Afin de lui éviter de devoir payer sachant qu'elle ne pourra pas verser quoi que ce soit".

Ce qui est peut-être plus simple qu'un abandon de créance, ou remise de dette, dans le cas où cet acte serait assimilable à une donation.

Par zafkiel96

Bonjour,

Je comprends que vous traversez une période difficile et que ce sujet est sensible. Dans une séparation, la part que vous devrez racheter pour garder la maison dépend de plusieurs facteurs, notamment le régime matrimonial et l'accord entre les parties. Voici quelques points à considérer :

Régime de la communauté : Si vous êtes mariés sous le régime de la communauté, la maison est normalement considérée comme un bien commun. Vous devrez donc racheter la part de votre conjoint, soit 50 % de la valeur nette de la maison (après déduction du montant restant dû sur le prêt).

Régime de la séparation de biens : Si vous êtes mariés sous ce régime, la maison peut appartenir à l'un ou l'autre des époux, ou être en copropriété selon les parts définies à l'achat. Vous devrez alors racheter la part correspondant à la propriété de votre conjoint.

Accord entre les parties : Dans tous les cas, il est souvent possible de négocier un accord avec votre conjoint pour déterminer la part à racheter. Un notaire ou un avocat spécialisé en droit de la famille peut vous aider à formaliser cet accord.

Pour une estimation plus précise, il peut être utile de faire évaluer la maison par un professionnel. Cela vous donnera une idée plus claire de la valeur de la part à racheter.

Je vous souhaite beaucoup de courage dans cette situation. Si vous avez d'autres questions ou besoin de plus de détails, je suis là pour vous aider.