



Montant de la soulte

Par Huin75

Bonjour,

Pourriez vous m'aiguiller concernant le montant de la soulte a verser a mon ex conjointe ?

Valeur estimé de la maison : 208 000 euros

Apport de ma part : 30 000 euros

Facture terrasse de ma part : 2398 euros

Restant a payer sur le crédit après qu'elle ai payée sa dernière traite : 161 904 (depuis 6 mois elle ne paye plus le crédit)

Mon ex conjointe n'a pas mis d'apport dans la maison et la quote part est mal retranscrite sur l'acte notarié... je suis propriétaire a hauteur de 56.98% et mon ex conjointe 43.02% J'ai le sentiment qu'une partie de mon apport a servit a payé les frais de notaire en entier...

Merci beaucoup par avance

Par Rambotte

Bonjour.

Est-ce vraiment votre ex-conjointe ?

Rappel :

mariage => conjoints

pacs => partenaires

union libre => concubins

Pouvez-vous décrire plus précisément le financement : montant du capital emprunté ? La terrasse était-elle comptabilisée dans le projet ?

Nous supposons que votre convention entre les parties étaient que votre emprunt était 50/50 ? Ce qui suppose que le remboursement se fasse 50/50.

Souvent, on calcule les % de propriété en fonction du financement du projet, pas par rapport au seul prix payé au vendeur. Mais il n'y a pas de règle légale sur le calcul des % de propriété.

Par Huin75

Nous avons acheté la maison en étant pacsés (séparation de bien) et nous ne sommes plus pacsés a l'heure actuelle.

Montant du capital emprunté : 181 838 euros

La terrasse n'est pas comptabilisé dans le projet initial puisque nous l'avons faite il y'a 1 ans, financé par mes fonds propres a hauteur de 2398 euros

Ma quote part est de 53.98% et celle de mon ex 43.02%

J'ai mis 30 000 euros d'apport de mes fonds propres.

Nous remboursions a part égale tout les mois le crédit.

Avez vous besoins d'autre informations ?

Merci pour votre réponse :)

Par Rambotte

Votre pacs est "non soumis au régime (mal dit) de l'indivision".

La "séparation de biens" concerne le mariage, par opposition à la "communauté" (c'est par abus de langage qu'on parle de séparation de biens en pacs, le code civil ne connaît pas la séparation de biens pour le pacs). Les deux possibilités du pacs sont "être soumis" et "ne pas être soumis" au régime dit de l'indivision.

[Les patrimoines sont de toute façon séparés en pacs, quel que soit le régime du pacs, et les biens acquis à deux sont en indivision, quel que soit le régime du pacs.]

Avec un capital emprunté de 181838 (2x90919) et un apport de 30000, on aurait un coût d'acquisition global de 211838, financé à hauteur de 90919+30000 = 120919 pour vous, et 90919 pour elle.

Les % auraient dû plutôt être 57,08% pour vous et 42,92%.
Mais on n'est pas loin de 56,98% et 43,02% (0,1% d'écart).

la quote-part est mal retranscrite sur l'acte notarié?
Je suis propriétaire à hauteur de 56,98% et mon ex conjointe 43,02%
Ce sont les % à l'acte ou résultant de vos calculs ?

Quoi qu'il en soit, pour le calcul de la soulte, on pourrait suivre ce schéma :
- l'actif, valeur actuelle du bien, doit être partagé au prorata des % de propriété (a priori ceux de l'acte) ;
- le passif, capital actuellement restant dû, doit être partagé 50/50.

On pourrait rajouter une créance que vous avez contre votre ex partenaire, qui n'a pas honoré sa part des dernières échéances (d'autant plus que nous comprenons que vous n'étiez plus en ménage, donc il est difficile d'invoquer un choix de contribution inégale aux charges du ménage).
Mais dans ce cas, en cas d'occupation par vous seul, il pourrait y avoir une indemnité d'occupation à verser à l'indivision (à mettre à l'actif).

Concernant la terrasse (est-ce une construction de terrasse ?), vous avez amélioré à vos frais un bien indivis. Il doit être tenu compte "selon l'équité" de cette amélioration . Vous pourriez être remboursé de sa part dans la plus-value apportée au bien par la terrasse.

Par Huin75

Merci beaucoup pour vos réponses, cela me touche que vous preniez du temps pour moi.

pour le coût d'acquisition global c'est tout a fait cela : 211838 euros

sur l'acte notarié la quote part est celle ci : 56.98 et 43.02, d'après vos calculs elles sont plutôt bonne du coup... je ne vais pas chipoter.

Madame me demande un loyer d'occupation qui sera compenser en partie par le non paiement du crédit.

Nous allons faire une moyenne des 5 estimations faites pour le bien et nous arrivons a 208 000 euros.

Nous avons une terrasse basique avec des dalles sur sables et j'ai fais faire une terrasse sur plot avec le création d'une dalle béton etc , donc oui la terrasse actuelle apporte une plus value au bien.

Le calcul serait donc celui ci ? :

-208 0000 (moyenne haute des estimations maison)
-30 000 euros apport
- 2398 (facture terrasse)
-161 904 (montant du crédit restant à payer après la dernière traite payée par Mlle)

= 13 698 euros /2 = 6849 euros ?

Est-ce bien cela ?

Merci par avance

Par Rambotte

Non.

A l'actif :

- le bien 208000

- l'indemnité d'occupation (à déterminer) (elle est due à l'indivision, pas à elle)

L'actif de l'indivision est à partager au prorata des droits dans l'indivision sur le bien (57/43)

En général, l'indemnité d'occupation (et pas "de loyer") est égale à la valeur locative du bien, diminuée d'un coefficient de réfaction de l'ordre de 20% pour tenir compte de la précarité de l'occupation d'une indivision : contrairement au locataire, vous n'êtes pas protégé par un contrat de bail.

Au passif :

- la dette bancaire au moment du partage (pas il y a 6 mois).

Le passif bancaire est à partager 50/50 (l'indivision dans la dette n'est pas la même que celle sur le bien)

Ceci vous donne la valeurs de vos droits.

Ensuite, on corrige par des créances entre indivisaires :

- elle vous doit sa part des remboursements faits par vous seul

- elle vous doit sa part de la plus-value apportée par vous au bien.

S'il n'y avait pas de terrasse, pas d'occupation privative, et pas de rupture du partage des échéances, le calcul serait tout simplement :

Actif 208000 : vous 57% 118560, elle 43% 89440 (ce sont les valeurs actuelles de vos droits dans le bien)

Dette 156000* : 78000 chacun (ce sont les valeurs actuelles de vos dettes envers la banque)

* valeur au hasard, il faut prendre la dette d'aujourd'hui, pas celle au moment où elle a arrêté de payer ; vous n'avez jamais donné le capital restant dû aujourd'hui.

Valeurs de vos droits :

Vous 118560 (actif) - 78000 (passif) = 40560

Elle 89440 (actif) - 78000 (passif) = 11440

Si vous rachetez sa part, pour la libérer et du bien, et de la dette, vous lui devez une soulte de 11440, valeur de ses droits.

Par Huin75

Merci pour votre réponse.

A l'heure d'aujourd'hui nous devons 158 059 euros a la banque.

A quel moment les 30 000 euros d'apport sont déduits ?

Si je comprends bien : concernant l'indemnité d'occupation si le bien a une valeur locative de 800 euros (abattement des 20% déduit) je lui devrais 800 fois le nbr de mois passé seul dans le logement ? Et pas 800/2 ? Le fait qu'elle ai quitté de son plein gré le logement, qu'elle ai encore les clés, le badge etc , cela ne change rien ?

En revanche je ne comprends pas pourquoi le partage devra se faire sur le montant restant dû a l'heure du partage et non au moment où elle a stoppé les paiements.?

Avec 30 000 euros d'apports, la quote part est la bonne ?

J'ai l'impression qu'une bonne partie de cette apport a servis a payé a moi seul les frais de notaires entièrement et c'est clairement degeulasse.

Par Rambotte

Vous ne devez pas l'indemnité d'occupation à elle, mais à l'indivision (qui n'est pas 50/50, mais 57/43).

Elle est donc portée à l'actif de l'indivision sur le bien, actif qui est ensuite partagé au prorata des droits dans l'indivision sur le bien.

Si l'occupation n'est pas privative et qu'à tout moment elle peut librement occuper le bien, l'indemnité d'occupation n'est pas due. Le fait qu'elle ait les clés est un point positif pour dénier l'existence d'une indemnité.

Il n'y a pas à récupérer l'apport en tant que tel, mais ce en quoi il s'est transformé.

Votre apport s'est transformé en une fraction du bien (grosso modo 14%, elle possède 43% et vous 43% + 14% = 57%, l'emprunt bancaire a permis d'acquérir 86% du bien).

Vous récupérez ce en quoi s'est transformé votre apport du seul fait que la valeur du bien est partagée au prorata des droits dans le bien.

Si le bien a fait une plus-value (par rapport au coût d'acquisition), vos 14% valent plus que 30000?. S'il a fait une moins-value, ils valent moins.

Pour l'acquisition, il y a un coût global, prix du bien à l'acte, frais de notaire, autres frais. C'est sur ce coût global qu'est calculé que votre apport a permis de payer 14% de ce coût, et donc que vous avez un différentiel de propriété de 14% dans le bien. Votre ex, grâce à sa part d'emprunt, a participé aux frais de notaire. Vos 30000? se sont mélangés au capital emprunté, et c'est cette masse globale qui a servi à payer proportionnellement chaque élément du coût global. C'est une vue de l'esprit de dire que vous avez payé seul les frais de notaire. Une partie de l'argent emprunté a permis à votre ex de payer sa part de frais de notaire.

Votre passif (en indivision 50/50), c'est ce que vous devez à la banque. C'est le capital restant dû aujourd'hui, pas il y a six mois. La banque ne va pas recevoir une nouvelle fois le capital amorti pendant les 6 mois !

Le fait que votre ex n'ait pas participé aux remboursements pendant 6 mois crée une dette d'elle envers vous, qui va corriger les calculs du partage.

Par Rambotte

Pour illustrer la fausseté du concept de récupération au nominal de l'apport, imaginons l'acquisition à deux d'une voiture 50000?, financée :

- par votre apport de 10000?,

- par un emprunt 50/50 40000?.

Votre financement est 10000+20000=30000?, celui de votre ex est 20000?. Vous détenez donc la voiture 60/40 (il faut acter ces proportions de propriété dans un acte sous seing privé).

Si quelques années plus tard, vous revendez la voiture pour 15000? (décote certaine pour une voiture), le prêt étant déjà remboursé, le prix de vente est partagé 60/40 (donc 9000? / 6000?), correspondant à vos droits de propriété dans la voiture. Vos 10000? d'apport se sont transformés en 20% de voiture, et vous récupérez en supplément la valeur de 20% de voiture (3000?).

Il est absurde de vouloir soustraire et récupérer 10000? du prix 15000?, pour ensuite partager les 5000? (d'ailleurs, les partager selon quelles proportions ?)

Et d'ailleurs, si la voiture ne fait plus que 5000?, comment récupérer 10000? ? Vous demandez 5000? à votre ex, qui se retrouve avec une valeur négative, alors qu'elle était propriétaire d'une valeur positive (une fraction de la voiture) ?

Par Huin75

Merci pour vos explications?.

Dans le cas où il sera validé que je doive m'acquitter de l'indemnité d'occupation: est ce la valeur locative du bien que je divise par 2 ?

Si je comprends bien, madame laisse volontairement trainer les choses puisque chaque mois ma dette envers elle/l'indivision augmente significativement?.

Vous me disiez qu'actuellement je lui serai redevable au titre de la soulte d'environ 11k.. par mois supplémentaire, la note s'alourdit de combien ?

Par Rambotte

Pour illustrer le fait que les frais de notaire sont partagés, voici un exemple, avec des valeurs modifiées pour la clarté

des calculs.

Soit un bien acquis pour 188000€, avec 12000€ de frais d'acquisition, donc avec un coût d'acquisition de 200000€.

Ce coût est financé à hauteur de 28000€ par vos deniers personnels, et par un emprunt 50/50 de 172000€ (86000€ chacun).

Le coût global 200000€ est alors financé :

vous : 28000€ (votre argent déjà détenu) + 86000€ (votre argent qui vous a été prêté par la banque) = 114000€,

elle : 86000€ (son argent qui lui a été prêté par la banque).

En effet, l'argent prêté devient votre propriété, avec la contrainte que vous avez obligation d'utiliser cet argent pour l'opération d'acquisition. C'est bien vous qui achetez le bien, avec votre argent, d'où qu'il vienne, la banque n'achète rien, elle n'est plus propriétaire de l'argent prêté (mais elle devient créancière).

Les proportions de propriété à l'acte sont donc 57% pour vous et 43% pour elle.

Sur les 114000€ vous appartenant, 6840€ servent à payer 57% des frais, et sur les 86000€ lui appartenant, 5160€ servent à payer 43% des frais.

Les surplus, 107160€ pour vous, et 80840€ pour elle, vous servent à payer respectivement 57% et 43% du prix du bien 188000€.

Voilà comment il faut comptabiliser les choses. Elle a bel et bien participé au paiement des frais de notaire, même si vous avez eu l'impression de les payer seul du fait des mouvements bancaires.

Par Rambotte

Dans le cas où il sera validé que je doive m'acquitter de l'indemnité d'occupation: est ce la valeur locative du bien que je divise par 2 ?

Non, il n'y a pas de division de l'indemnité d'occupation.

Car elle est due à l'indivision (à vous deux), pas à elle. C'est l'indivision qui est créancière de l'indemnité, pas votre ex directement.

Et donc elle est portée à l'actif de l'indivision, en vue d'être partagée au prorata des droits dans le bien. C'est juste une histoire de comptabilité. Lors du partage de l'actif incluant l'indemnité, vous allez récupérer 57% de l'indemnité versée à l'indivision, puisque vous avez votre part dans l'indivision.

Si je comprends bien, madame laisse volontairement trainer les choses puisque chaque mois ma dette envers elle/l'indivision augmente significativement?

Et si elle laisse traîner, sa dette envers vous augmente, puisqu'elle ne paye plus les échéances? (car j'imagine que vous continuez à les payer seul ?)

Vous me disiez qu'actuellement je lui serai redevable au titre de la soulte d'environ 11k€ par mois supplémentaire

La soulte n'est pas par mois supplémentaire ! C'est le montant correspondant à la valeur de ses droits au moment du partage. Elle se calcule au moment du partage.

Si le partage a lieu dans 6 mois, c'est une année entière d'échéances payées par vous seul qu'il faudra vous faire rembourser pour moitié. Mais bien sûr, le capital restant dû aura aussi diminué.

Il faut faire attention aux éventuelles prescriptions des dettes entre indivisaires (5 ans). L'indemnité d'occupation aussi se prescrit en 5 ans (au moment du partage, on ne peut pas revenir plus de 5 ans en arrière).

Il faut faire aussi attention au fait que des paiements par un seul d'une charge normalement commune peut être regardée comme une contribution normale aux charges du ménage, sans que ce soit vu comme une surcontribution donnant lieu à indemnisation (mais dans votre cas, on comprend qu'il n'y avait plus de ménage au moment où elle n'a plus réglé sa part d'échéances).

Il est donc toujours préférable d'avoir un accord amiable de partage que passer par le partage judiciaire.

Par Huin75

Merci beaucoup d'avoir pris le temps de répondre avec autant de précision à mes questions !

Pour conclure, si on reste sur une estimation du bien à 208 000 euros, la soulte restera de 11k ? Peut importe si le

partage a lieu dans 6 mois ou 1 an?

En quelque sorte sa dette (credit non payé) et l'indemnité d'occupation équilibre la balance chaque mois c'est bien cela ?

Par Rambotte

Abstraction faite de l'indemnité d'occupation, du remboursement de la moitié des échéances réglées par vous seul, et de l'indemnisation pour la plus-value apportée par vous seul à la terrasse :

- actif à partager 57/43 208000 (dans 6 mois, le bien pourrait prendre ou perdre de la valeur, suite à diverses circonstances du marché) => vous 118560, elle 89440
- passif actuel à partager 50/50 -158000, -79000 chacun (dans 6 mois, il y aura moins à rembourser à la banque)

Valeur actuelle de vos droits 118560-79000 = 39560

Valeur actuelle de ses droits 89440-79000 = 10440

La soulte actuelle hors correctifs est de 10440.

Les correctifs possibles, en plus ou en moins :

- elle a droit à 43% de l'indemnité d'occupation si on considère que votre occupation est privative ;
- vous avez droit à la moitié des échéances payées par vous seul ;
- pour la terrasse, c'est a priori un peu plus complexe : il faudrait évaluer le bien sans les travaux de terrasse, pour évaluer la plus-value apportée à vos travaux ; elle vous devrait alors 43% de cette plus-value ; mais on pourrait faire une cote mal taillée en prenant 43% des dépenses de travaux de terrasse.

Voilà comment je vois les choses, en asseyant d'avoir une vision comptable analytique. Mais tout le monde ne raisonne pas forcément pareil, ni notaires, ni juges. D'où l'idée d'arriver à un compromis qui satisfasse tout le monde.

Par Huin75

Merci beaucoup pour toutes ses explications, cela me touche.

Passez un excellent week end

Par Huin75

Excuser moi de rebondir une dernière fois :

Plus les mois vont passés sans trouver d'accord, moins nous devrons à la banque, mais plus la soulte hors correctif va augmenter c'est ça ?

Par mois passé, la soulte prend combien de valeur ?

Par Rambotte

C'est vous qui avez votre échéancier montrant le capital restant dû mois après mois. Je ne peux pas répondre.

D'ailleurs ce n'est pas linéaire, puisque plus vous avancez dans le temps, plus l'amortissement du capital est élevé et moins il y a d'intérêts (à échéances constantes).

Il suffit de faire les calculs avec les nouvelles valeurs, mais avez-vous compris le principe du calcul ?

La valeur de sa part va augmenter de la moitié du capital supplémentaire amorti, mais le correctif des échéances va faire qu'elle va diminuer de la moitié des échéances supplémentaires payées par vous.

A priori, avec le correctif des échéances, la soulte diminue, puisque l'échéance est plus élevée que l'amortissement. C'est donc favorable si vous arrivez à dénier son droit à indemnité d'occupation (non privative avec les clés).

Par Huin75

Bonjour,

Je reviens pour obtenir quelques indications.

Comment cela risque de se passer ?

J'ai dans un premier temps, fais estimer la maison par deux agence immobilière + par le notaire de la maison :

Agence 1 : estimation entre 195 et 205 000 euros

Agence 2 : estimation entre 185 et 190 000 euros

Notaire : estimation entre 195 et 205 000 euros

Mon ex conjointe a fais estimer deux fois la maison:

1ere agence : estimation entre 200 et 210 000 euros

2eme agence (je pense qu'elle connait la personne) : estimation entre 220 000 et 230 000 euros.

J'ai été très supris de cette deuxième estimation a 220/230 000 euros.

J'ai donc pris rdv avec cette agence quelques semaine plus tard qui ma fais une estimation entre 200 et 210 000 euros, donc sa surestimation s'annule ?

Faut t'il faire une moyenne des estimations en retirant celle a 220 /230 000 euros? puisque la meme agence ma faite une nouvelle estimation au même prix que les autres.

Merci par avance

Par Rambotte

Il n'y a pas de valeur officielle des biens, d'ailleurs, le notaire et les agences donnent des fourchettes.

Il n'y a pas de loi qui dit que quand une même agence produit deux estimations, il faut supprimer la plus haute (d'ailleurs, pourquoi ce ne serait pas la plus basse qu'il faudrait supprimer ?) Ce n'est pas forcément le même salarié de l'agence qui a fait les deux estimations. Comme quoi, une estimation, ce n'est qu'une estimation. C'est juste un guide pour la réflexion.

Il s'agit en fait de trouver un accord sur une valeur. Si chacun campe sur l'estimation qui l'arrange, il n'y aura pas accord de partage.

Par Huin75

Nous avons 6 estimations sur 7 qui donnent la même fourchette et une seule (qui émane de sa part) qui surestime la maison de 10/20k.

Qu'est ce qui vous semblerait correcte comme proposition ?

Par Rambotte

Effectivement, dire qu'une autre personne de la même agence a produit une estimation cohérente avec d'autres estimations d'autres agences, donc exclure celle qui s'écarte énormément des autres pour trouver une moyenne. Par exemple 200000.

Mais il n'y a pas de loi, même pour le calcul de la moyenne. On peut prendre les valeurs la plus basse et la plus haute de toutes les fourchettes (185000 et 210000) et faire la moyenne, ou bien faire la moyenne des moyennes des fourchettes.

Par Isadore

Bonjour,

La proposition la plus correcte est celle qui satisfait tout le monde.

Si pas possible, tant que vous restez dans un cadre amiable, la proposition "correcte" sera celle qui aboutira à un accord.

En dernier ressort c'est le juge qui fixera le montant de l'indemnité d'occupation, et le prix de vente sera déterminé par l'adjudication aux enchères publiques.

La seule chose sûre c'est que si vous ne vous entendez pas, la situation va pourrir ou finir devant le juge, avec avocats, et tout le monde y laissera des plumes. Si vous continuez à occuper privativement la maison pendant plusieurs années de procédure judiciaire cela aura un coût pour vous.

Si vous ne voulez pas payer l'indemnité d'occupation, il faut laisser à votre co-indivisaire la liberté de jouir du bien au même titre que vous : venir y habiter, y passer des week-ends, y inviter des amis... le tout sans restriction.

C'est-à-dire qu'à moins de trouver un accord rapidement, soit vous devrez payer une indemnité d'occupation, soit vous acceptez que votre maison puisse devenir un moulin, jusqu'à nouvel ordre.

En ce sens c'est sans doute vous qui avez intérêt à en finir vite, quitte à verser une soule élevée.

Par Huin75

Madame ne paye plus rien depuis le 1er janvier 2025.

Concernant l'indemnité d'occupation, elle a les clés, le badge de la maison et elle est partie avec les enfants alors que j'étais au travail. Je n'étais pas informé de son départ. Comment lui devrais-je une indemnité? Personne ne lui a demandé de partir et encore moins de pas venir dans la maison.

Le fait qu'elle ne paye plus le crédit, dans le cas où je lui devrais une indemnité d'occupation, cela s'équilibre ?

Par Isadore

Comment lui devrais-je une indemnité?

Dans ce cas je vous conseille une démarche simple : écrivez-lui un courrier recommandé en disant que vous ne comptez pas lui payer d'indemnité d'occupation car vous lui avez toujours laissé la libre jouissance du bien, et qu'elle reste libre d'en profiter à sa guise.

Mais attention : cela implique que vous ne pourrez pas jouir privéement du bien. Elle sera libre de débarquer à toute heure du jour ou de la nuit, seule ou avec des invités, ou encore les membres de son nouveau foyer.

L'indemnité d'occupation sert à compenser le fait qu'un indivisaire prive les autres de leur droit de jouir librement du bien. Comme actuellement vous vivez seul dans le bien et que c'est votre domicile (y entrer sans votre permission est un délit, même si on a les clefs) il faut lever toute ambiguïté.

Le fait qu'elle ne paye plus le crédit, dans le cas où je lui devrais une indemnité d'occupation, cela s'équilibre ?
Pas forcément. L'indemnité d'occupation est calculée en fonction de la "valeur locative" du bien.

Le prêt, lui, doit être remboursé au prorata des parts de chacun dans l'indivision. Les sommes ne sont pas forcément identiques.

Evidemment, à l'amiable, vous pouvez vous entendre à votre guise.

Par Huin75

Merci pour vos réponse.

Concernant le crédit, la traite mensuelle est de 735 euros.

En moyenne un logement comme le nôtre se loue 1000 euros environs.

Dans le cas d'une indemnité d'occupation, je lui serais redevable de la moitié de 1000 euros ? ou alors 1000 euros plein ?

Je suis propriétaire à 57% et elle à 43 %.

Par Rambotte

Comme déjà expliqué, dans les calculs liquidatifs du partage, l'indemnité d'occupation (si elle est due, mais il semble que ce ne soit pas le cas si votre jouissance n'est pas privative) est à porter à l'actif de l'indivision sur le bien (celle détenue 57/43), puisque l'indemnité est due à l'indivision, pas à elle.

Toutefois, si vous vouliez faire un partage anticipé sur cette indemnité à chaque mensualité, elle devrait être partagée au prorata des droits indivis dans le bien (de même la taxe foncière d'ailleurs), pas par moitié.

Dans ce cas, comptablement, vous payez mensuellement une indemnité de 1000? à l'indivision. Cette indemnité est, comptablement, partagée en 570? pour vous, et 430? pour elle. Vous lui versez donc, concrètement, une soulte mensuelle de 430?. Ne pas confondre l'indemnité d'occupation, et la soulte qui en résulte lors de son partage.

Dans ce cas, il n'y a plus lieu de la comptabiliser dans les opérations finales du partage, puisque son partage a déjà été réalisé au fur et à mesure.

Notez que si 1000? est la valeur locative du marché, l'indemnité d'occupation serait de l'ordre de 800?, pour tenir compte du coefficient de réfaction due à la précarité de l'occupation d'une indivision.

Par Huin75

Merci et dans le sens inverse si je comprend bien Mme lors du partage me sera redevable de :

43% de 735 euros (crédit mensuel) + 43 % de 95 euro (taxe foncière mensuelle) + 43% de 56 euros (assurance habitation) soit 380 euros.

Donc en cas d'indemnité d'occupation sur une base d'un loyer a 1000euros, pour chaque mois passé, je suis en débit de 50 euros ?

Par Rambotte

Non, 50% de la mensualité, parce que la dette bancaire, elle, est en indivision 50/50 (ce qui a conduit, rappelez-vous, lors du calcul des financements respectifs, à 57/43 sur le bien, à cause de votre apport).

La taxe foncière est une dette associée à l'indivision sur le bien, donc 57/43.

La taxe d'habitation est due par l'occupant.

Par Isadore

Donc en cas d'indemnité d'occupation sur une base d'un loyer a 1000euros, pour chaque mois passé, je suis en débit de 50 euros ?

Oui, à peu près, si on part sur une indemnité d'occupation de 1000 euros.

A titre indicatif les juges fixent une indemnité d'occupation inférieure de 10 à 20 % par rapport au "loyer moyen", car l'occupant n'a pas la même protection qu'un locataire.

Mais bon, dans un cadre amiable l'on peut s'entendre comme l'on veut.

Par Huin75

Ok merci.

Donc concrètement à ce jour tout est gelé.

En revanche si j'arrive à démontrer qu'elle peut jouir du bien, c'est elle qui me sera redevable de manière assez conséquente. Elle semble têtue car pour elle la maison est un moyen de se faire un max d'argent mais la réalité c'est que les estimations vont dans mon sens... Le fait qu'elle ne paye plus le crédit également, et le fait qu'elle a toujours les clés + le badge et qu'elle ne m'a pas prévenu de son départ ni aucun arrangement, également.

Par Huin75

Madame ne paye plus rien depuis le 1er janvier 2025.

Concernant l'indemnité d'occupation, elle a les clés, le badge de la maison et elle est partie avec les enfants alors que j'étais au travail. Je n'étais pas informé de son départ. Comment lui devrais-je une indemnité? Personne ne lui a demandé de partir et encore moins de pas venir dans la maison.

Le fait qu'elle ne paye plus le crédit, dans le cas où je lui devrais une indemnité d'occupation, cela s'équilibre ?

Par Huin75

Madame ne paye plus rien depuis le 1er janvier 2025.

Concernant l'indemnité d'occupation, elle a les clés, le badge de la maison et elle est partie avec les enfants alors que j'étais au travail. Je n'étais pas informé de son départ. Comment lui devrais-je une indemnité? Personne ne lui a demandé de partir et encore moins de pas venir dans la maison.

Le fait qu'elle ne paye plus le crédit, dans le cas où je lui devrais une indemnité d'occupation, cela s'équilibre ?

Par Huin75

Selon vous quel montant au vu des éléments cités dans les précédents postes serait le plus juste pour tout le monde ?

Je sais que vous allez me dire que le plus juste sera l'arrangement que nous trouverons mais je ne peux surpayer le montant de la soulte.

Par Huin75

Je suis propriétaire à 57% et mon ex à 43%

La partie adverse a aussi décidé que pour le prêt c'était du 57/43 : Est-ce que c'est juste de sa part ?

Lorsque j'avais consulté le notaire il y a 6 mois il m'avait dit que la maison c'était 54/43 mais le prêt 50/50

Par Rambotte

Non, ce n'est pas exact, puisque les calculs de propriété du bien résultent de l'apport par l'un et d'un prêt supposé 50/50.

Voir en début de discussion.

Avec un apport par l'un, si on décide d'un prêt $X / 100-X$ (on a le droit de décider autre chose que 50/50, vu de la banque, il n'y a que de la solidarité), les proportions du bien ne seront pas $X / 100-X$.

Exemple.

Supposons que le bien vaut 200000, apport de 40000 par M, emprunt 160000, pour lequel les parties décident de s'engager à hauteur de 40% pour M. et 60% pour Mme.

Alors M. finance à hauteur de $40000 + 40\% \cdot 160000 = 104000$,
et Mme finance à hauteur de $60\% \cdot 160000 = 96000$.

Il convient donc de définir à l'acte des quotités de propriété conformes au financement, soit M. 52% et Mme 48%.

Pour être cohérent, ceci suppose que dans le remboursement, les échéances soient remboursées M. 40% / Mme 60%,
et le capital restant dû est M. 40% / Mme 60%.

Le bien lui, est partagé M. 52% et Mme 48%.

Par Huin75

Donc qui a raison ?

L'avocate adverse qui dit que pour calculer de la soulte ce que les parties doivent à la banque doit être proportionnelle au

quote part ?

Ou la notaire qui dissocie les deux en disant 57/43 pour la proriété et 50/50 pour le pret ?

Par Rambotte

Le notaire.

Vous avez un bien dont les quotités de propriété ont été déterminées en fonction d'un engagement 50/50 dans la dette.

Les proportions dans le bien et dans la dette ne sont égales qu'en absence d'apport.