



Héritage et apport personnel lors d'une vente

Par huricain

Bonjour,

J'ai une amie qui a acheté un appartement avec son compagnon (PACS). Ils ont acheté cet appartement 160 000 euros.

Cette amie a mis un apport de 30 000 euros (venant d'un héritage) pour acheter le bien.
L'appartement (propriété) a été du coup mis à 59% pour elle et 41% pour son compagnon.

Aujourd'hui mon amie est séparée de son compagnon.
Elle souhaite racheter l'appartement à son ex-compagnon (soulte).
Elle pensait que dans le calcul lui serait restitué ses 30 000 euros.

Notons qu'il reste actuellement 80 000 euros de crédit (30 000 euros d'apport et 50 000 euros remboursés du crédit).

En regardant sur internet les modes de calcul ont l'air différents.

Ce qui me paraît étrange ça serait un mode de calcul seulement basé sur le prorata 41% et 59% (sans tenir compte de la restitution de l'apport).

Car en raisonnant comme ça, cela voudrait dire que actuellement si le bien est vendu à 160 000 euros (valeur du bien actuellement), mon amie pourrait espérer récupérer 47 200 euros (son ex compagnon 32 800 euros) soit une différence de 14 400 euros par rapport à son ex-compagnon (on est donc loin des 30 000 euros de l'apport).

Si mon amie attendait la fin du crédit, elle récupérerait 94 400 euros (son ex compagnon 65 600) soit une différence de 28 800 euros. Or là encore cela ne correspondrait même pas à son apport.

Je vous remercie d'avance pour l'aide.
Bonne journée,

Par Isadore

Bonjour,

Ce qui me paraît étrange ça serait un mode de calcul seulement basé sur le prorata 41% et 59% (sans tenir compte de la restitution de l'apport).

Ce qui est "étrange" est de penser que votre amie a droit à la restitution d'une chose qui n'est plus à elle.

Votre amie s'est servie de son apport pour acheter une part du bien plus importante que celle de son compagnon. Le notaire a calculé les parts de propriété en fonction du financement prévu. Ces 30 000 euros ont donc été dépensés pour acheter quelque chose, il n'y a pas de raison qu'on les rende à votre amie. Votre amie les a dépensés, elle ne les a pas prêtés ni confiés à quelqu'un qui devrait un jour les lui rendre.

Votre amie est propriétaire à 59 % d'un bien. En cas de vente, elle a droit à 59 % du prix de vente.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Même avis qu'Isadore.

L'apport personnel de votre amie a déjà été intégré au calcul des parts de propriété dans l'acte initial. Elle ne peut donc pas à la fois appliquer ces pourcentages de propriété et EN PLUS recevoir une compensation de son apport initial.

NB: tant que le crédit est en cours, la banque doit donner son accord préliminaire pour tout rachat de part et désolidarisation des co-emprunteurs.

Par Rambotte

Bonjour.

Son apport personnel a été transformé en une fraction de la propriété du bien (ici 18%, en effet, le compagnon a 41%, et elle 41% + 18% liés à son apport = 59%). Ce qu'elle récupère (sur le prix de vente) c'est donc la valeur actuelle de cette fraction du bien. Le reste est partagé en 2 (le capital restant dû aussi).

On peut imaginer que le coût de l'acquisition fut de 166000, donc avec un emprunt de 136000, supposé 50/50 (68000 chacun), en plus de l'apport 30000.

Dans ce cas, elle a financé à hauteur de 30000+68000 = 98000, soit 98000/166000 = 59%. Le compagnon a financé à hauteur de 68000 sans apport, soit 68000/166000 = 41%.

Le prix de vente 160000 est donc partagé 59% / 41%, donc 94400 pour elle, et 65600 pour le compagnon.

Et le capital restant dû 80000 est partagé 50/50 (puisque les calculs de propriété ont été fait avec une dette supposée 50/50), 40000 chacun.

Donc sa part est de 94400-40000 = 54400, et celle du compagnon 65600-40000 = 25600.

Il ne faut surtout pas soustraire la dette du prix de vente, puis appliquer 59/41 au résultat. Cela conduit à des absurdités.

Ici, on a un actif (la bien) détenu 59/41, et un passif (restant dû) détenu 50/50.

Chacun des deux items doit être partagé indépendamment selon ses proportions.

On ne peut pas globaliser des choses détenues dans des proportions différentes.

Par Isadore

Je vais donner un exemple simplifié avec des valeurs au pif.

Prenons un couple qui achète comptant une maison à 180 000 euros avec 20 000 euros de frais de notaire.

Marie apporte 120 000 euros (60 %) et Joseph 80 000 euros (40 %).

Suite à un sinistre la maison non assurée ne vaut plus que 100 000 euros. Elle est vendue pour cette somme. Trois solutions sont envisagées.

1. On rend son apport à Marie, qui empochera les 100 000 euros et les 20 000 euros que Joseph lui versera.
2. On rend son apport à Joseph, et Marie obtiendra 20 000 euros sur le prix du prix de vente.
3. On remet 60 000 euros à Marie et 40 000 à Joseph.

Consigne : choisissez la solution la plus logique.

EDIT : Rambotte a donné une excellente explication de votre cas. Mon exemple est pertinent uniquement pour expliquer le principe de la "non récupération de l'apport".

Par Rambotte

En résumé, on ne récupère pas son apport, on récupère ce en quoi il s'est transformé.

Dans l'exemple d'Isadore, les 100000? tirés de la vente ne permettent pas de "récupérer" les montants de 120000? et de 80000? respectivement apportés au comptant (sans crédit) dans le coût d'acquisition 200000?.