



Separation et apport

Par **haly**, le **27/03/2025** à **16:22**

Bonjour,

Nous nous separons avec mon ex. Les quotes part de la maison sont de 35% pour elle et 65% pour moi.

La maison vaut actuellement 320000e on fait une moins value. Il reste 280000e de pret immobilier partagé en deux.

Du coup est ce que mon calcul est exacte ? C'est à dire que mon ex possede 35% de 320000 donc 112000 or il lui reste à payer la moitié du prêt donc $280000/2$ soit 140000 de pret immobilier. Est ce que cela veut dire qu'elle va me devoir de l'argent si je solde le pret immo à sa place soit 28000e ?

Merci de vos réponses

Par **Rambotte**, le **28/03/2025** à **07:34**

Bonjour.

Ce sont à peu près les mêmes intervenants qui sont sur les divers forums.

Votre manière de faire, à savoir partager chaque élément du calcul au prorata des parts dans cet élément, est la bonne manière de faire, pour garder la cohérence.

En effet globaliser des éléments détenus dans des proportions différentes conduit à une impasse : pourquoi choisir les proportions d'un élément plutôt que celles de l'autre élément, pour partager la globalité ?

Par **Rambotte**, le **28/03/2025** à **09:41**

Sans ça, pourriez-vous indiquer votre apport, et le capital emprunté ?

Par **janus2fr**, le **28/03/2025** à **09:46**

[quote]

or il lui reste à payer la moitié du prêt

[/quote]

Bonjour,

Pourquoi la moitié ? Si elle est propriétaire à 35%, elle devrait rembourser 35% du prêt.

Par **Rambotte**, le **28/03/2025** à **10:12**

Les proportions du bien résultent de l'apport.

Supposons un bien 100000, financé par :

- apport 30000 de X,

- prêt 70000 souscrit 50/50 par X et Y (ils auraient pu choisir d'autres proportions d'engagement dans la dette, mais les proportions de propriété auraient été modifiées en conséquence).

X finance le bien à hauteur de 30000 (apport) + 35000 (moitié de dette) = 65000,

Y finance le bien à hauteur de 35000 (moitié de dette).

Il est sain que les proportions de propriété soient cohérentes avec le financement, donc 65% pour X et 35% pour Y.

Mais la dette, elle, est bien détenue 50/50, et c'est justement ce 50/50 qui conduit à 65/35 pour la propriété, à cause de l'apport.

L'actif est donc partagé conformément aux droits dans l'actif, et le passif est partagé conformément aux engagements dans le passif (il faut aussi que les mensualités aient été payées conformément aux engagements dans le passif, pour garder la cohérence de bout en bout).

S'il n'y avait pas eu d'apport, et le bien, et la dette, auraient été 50/50.

Supposons une situation fictive, où le bien est immédiatement revendu 100000, et le capital 70000 immédiatement remboursé, comme si l'acquisition et l'emprunt n'avaient jamais eu lieu. Dans ce modèle fictif (car bien entendu, dans le vrai monde, il y a eu des frais de notaire et il y a des indemnités de remboursement anticipé), X doit donc récupérer son apport, **sinon Y s'enrichit magiquement**

Si on fait la soustraction $100000 - 70000 = 30000$ et qu'on applique 65/35, cela ne fonctionne pas. Tandis que si on partage 100000 en 65/35, et -70000 en 50/50, on se retrouve bien dans la situation initiale.

Par **Rambotte**, le **28/03/2025** à **10:16**

Et dans l'exemple, si on dit que le prêt est souscrit 65/35, alors

- X finance $30000 + 70000 \times 65\% = 75500$ (et est titulaire d'une dette de 24500),

- Y finance $70000 \times 35\% = 24500$ (et est titulaire d'une dette de 24500).

Les proportions de propriété à porter à l'acte sont alors 75,5% et 24,5%.

Ne pas oublier que l'argent prêté devient la propriété de l'emprunteur (en corrélation avec une dette), ce qui lui permet d'acquérir sa part, donc la part de propriété doit être à proportion de la somme totale employée.

Dès qu'il y a apport, les % de propriété sont différents des % d'engagement dans le prêt. Il faut donc partager chaque élément en fonction de son %.

Par **janus2fr**, le **28/03/2025** à **12:53**

[quote]

Les proportions du bien résultent de l'apport.

[/quote]

Pas nécessairement, elles devraient résulter du financement total et pas seulement de l'apport.

Et malheureusement, souvent, ces proportions ne résultent que des chiffres inscrits à l'acte, sans réel rapport avec la finance...

Par **Rambotte**, le **28/03/2025** à **13:08**

Visiblement, vous ne comprenez pas ma réponse.

J'ai répondu ainsi, parce que dans votre réponse (remboursement du prêt 65/35 puisque propriété 65/35), vous sembliez oublier que les proportions de propriété ont été calculées en tenant compte aussi de l'apport, et donc qu'elles ne correspondent pas aux proportions du prêt.

Mais comme le montrent mes illustrations chiffrées, c'est bien à chaque fois le financement total qui est utilisé dans ces illustrations.

[quote]

Et malheureusement, souvent, ces proportions ne résultent que des chiffres inscrits à l'acte, sans réel rapport avec la finance...[/quote]

En général, ce cas correspond à des proportions de propriété 50/50 alors qu'il y a un apport avec financement inégal.

Mais si les proportions sont 65/35, c'est probablement qu'elles ont été calculées, on peut espérer en cohérence avec le financement. Il est quand même rare que le financement soit égalitaire, et que les parties disent "tiens, on ne va pas faire 50/50 mais 65/35".

Par **janus2fr**, le **28/03/2025 à 13:10**

[quote]

En général, ce cas correspond à des proportions de propriété 50/50 alors qu'il y a un apport avec financement inégal.[/quote]

Effectivement, c'est souvent comme ça.

[quote]

Visiblement, vous ne comprenez pas ma réponse.[/quote]

J'ai juste commenté l'affirmation : "Les proportions du bien résultent de l'apport."

Vous oubliez aussi une possibilité, bien financé 100% par un prêt remboursé 65 / 35.

Par **Rambotte**, le **28/03/2025 à 13:14**

Dire que X résulte de A, cela ne veut pas dire que X ne résulte que de A. Cela veut dire que A participe à X.

[quote]

Vous oubliez aussi une possibilité, bien financé 100% par un prêt remboursé 65 / 35.[/quote]

C'est vrai, mais il nous a été dit que le prêt (donc la dette subsistante) était 50/50.