



separation vente bien immobilier

Par **Totoutard**, le 10/11/2024 à 12:29

Bonjour ,nous avons acheté en 2014 une maison en indivision 277.000 euros avec des apports différents 80.000 euros pour moi et 30000euros pour ma compagne , le reste étant financé par un pret bancaire en commun de 195000 euros

la situation actuelle : la maison est estimée 400.000 euros et il reste 85000 euros à rembourser sur le pret immobilier

Je souhaite conserver la maison ...quelle somme dois je à ma compagne ?

merci pour votre aide

Par **youris**, le 10/11/2024 à 14:26

bonjour,

comme vous avez un crédit en cours, vous devez informer l'organisme de crédit de votre projet qui devra donner son accord sur votre projet.

votre maison est en indivision, il appartient à votre compagne de fixer le prix de vente de ses droits indivis, puisque en général c'est le vendeur qui fixe le prix de vente de son bien.

salutations

Par **Rambotte**, le 10/11/2024 à 17:17

Bonjour.

Est-ce que les proportions choisies pour l'indivision dans l'acte étaient cohérentes avec le financement ?

Quels furent vos engagements dans le prêt (vu de la banque, il est solidaire, mais entre vous, il peut ne pas être 50/50, si vous aviez décidé d'un remboursement inégal).

Pour le calcul de la valeur nette des droits de chacun :

- l'actif est partagé au prorata des droits dans le bien (tel que défini à l'acte, d'où la bonne pratique consistant à faire des droits de propriété cohérents avec le financement) ;

- le passif est partagé au prorata des engagements dans la dette.

Si les droits de propriété ne sont pas cohérents avec le financement, on peut tenter de revendiquer une créance entre indivisaires.

De même si les remboursements réels ne furent pas cohérents avec l'engagement initial.

Par **Totoutard**, le **19/11/2024** à **11:38**

Bonjour

Merci pour vos réponses

Le crédit est remboursé de façon égale 50/50

Nous sommes également d'accord sur le prix de la maison 400000 euros

Donc si je comprends bien chacune rembourse le prêt pour moitié soit 42500 euros chacune.

Sur le prix de la maison chacune récupère son apport de départ soit

- 26,14 % pour moi soit 104560 euros

-9,80 % pour ma compagne soit 39200 euros

ET le solde 143360 euros se divise par deux soit 71680 euros chacune

Je lui devrais donc 39200 + 71680 euros soit 110880 euros

Vous êtes d'accord avec mes calculs ?

Merci d'avance de votre aide

Par **Rambotte**, le **19/11/2024** à **12:50**

Ce n'est pas la bonne méthodologie de calcul.

Quelles sont les proportions du bien dans l'acte ?

Le coût d'acquisition était donc de 305000 (80000 + 30000 + 195000).

Votre financement du bien = 80000 (apport) + 195000/2 (votre part d'emprunt) = 177500, soit 58,2%.

Son financement du bien = 30000 (apport) + 195000/2 (sa part d'emprunt) = 127500, soit 41,8%.

L'argent prêté est devenu la propriété des acquéreurs, leur permettant d'acquérir. La banque n'a jamais été propriétaire d'une fraction du bien.

Avez vous choisi ces proportions dans l'acte notarié pour qu'elles soient cohérentes avec le financement ?

Si oui, alors le prix de vente 400000 doit être partagé selon ces proportions :

Pour vous $400000 \times 58,2\% = 232800$, pour elle $400000 \times 41,8\% = 167200$.

La dette 85000, engagée 50/50, est partagée 42500/42500.

La valeur nette de vos droits est donc $232800 - 42500 = 190300$, et la valeur nette de ses droits est $167200 - 42500 = 124700$.

Si non, et que le bien est 50/50 dans l'acte, le prix 400000 doit être partagé 200000/200000, conformément aux droits de propriété définis à l'acte. D'où l'importance de faire les calculs de financements respectifs pour que les % soient cohérents avec les financements (constitués de l'apport et de la somme prêtée).

Pour corriger, il faut alors tenter de revendiquer une créance contre l'autre indivisaire, sur le fondement de l'enrichissement injustifié (vous avez financé une partie de ses droits indivis). L'autre peut alors revendiquer votre intention libérale d'avoir financé une partie de ses droits indivis.