



bien non vendu après séparation, mes droits?

Par **viddat**, le 17/06/2010 à 13:04

Bonjour,

Après une séparation (en 2005), mon ex compagne est restée dans le bien acheté en commun 50/50 (appartement).

Depuis, je suis dans l'attente d'une vente de ce bien afin de recevoir la moitié du montant de la transaction.

Mme a la possibilité de me "racheter ma part" mais sous conditions:

Selon ses dires, la somme me revenant ne correspondrait qu'aux mensualités versées lorsque nous étions encore sous le même toit (24 mois).

Sa position est-elle en accord avec ce qui doit être fait d'un point de vue légal?

Merci de m'éclairer.

Par **dobaimmo**, le 17/06/2010 à 13:28

Bonjour

pas vraiment, car cela ne tiendrait pas compte de la plus value éventuelle dégagée par ce bien (ceci dit, vous pouvez l'accepter comme cela quand même)

(valeur du bien à aujourd'hui - prêt capital et intérêts restant dû):2 = part virtuelle de chacun. mais en comptabilisant également les points suivants :

- Elle a payé :

le remboursement mensuel de crédit de 2005 à ce jour (dont moitié était à votre charge)

elle vous doit une indemnité d'occupation liée à la moitié dont vous êtes propriétaire de 2005 à ce jour

si les deux chiffres ne s'annulent pas, il est possible qu'on obtienne alors :

votre part virtuelle - somme (correspondant au différentiel entre 1/2 remboursement crédit et l'indemnité d'occupation qui vous est dûe X 5 ans ou x mois)

cordialement

Par **viddat**, le 17/06/2010 à 14:00

Merci pour votre réponse plus que rapide.
Je vais maintenant essayer de la comprendre.... ;-)

Par **dobaimmo**, le **17/06/2010** à **14:11**

exercice en image avec des chiffres loufoques :

supposons : le bien a été acquis 150 000€. avec un prêt total.

à aujourd'hui le bien vaut : 200 000 € et il reste du à la banque 125 000 €

1 - votre ex a remboursé tous les mois le prêt : 800 €

2 - le loyer que vous auriez pu tirer de cet appart si le bien était vide est de 600 €.

on commence par faire :

$200\ 000 - 125\ 000 = 75\ 000\ €$ (ce qui en fait représenterait la somme qui resterait si vous vendiez le bien à l'extérieur) soit normalement 37 500 € pour chacun.

mais : votre ex a remboursé tous les mois pendant 5 ans votre part de crédit 400 € et vous devez tous les mois son occupation 300 € soit un différentiel de $100\ € \times 12 \times 5$ en sa faveur : 6 000 €

donc elle a droit à $75\ 000 + 6\ 000 = 81\ 000\ €$ et vous à $75\ 000 - 6\ 000 = 69\ 000\ €$.

est ce plus clair ?

Par **viddat**, le **17/06/2010** à **15:32**

Limpide!!!

Merci beaucoup.

Par **dobaimmo**, le **17/06/2010** à **15:33**

:)

Par **viddat**, le **17/06/2010** à **15:35**

Limpide!!!

Merci beaucoup.

Dernière précision: si je m'appuie sur vos dires, je ne risque pas de mauvaises surprises devant son avocat...? ;-)

Ma non participation au remboursement du pret pendant ces dernières années ne me "coute" pas grand chose...Normal?

Par **dobaimmo**, le **17/06/2010** à **18:46**

Bonjour

s'agissant d'un mode de calcul habituel, vous ne risquez rien....

vos absence de remboursement ne vous coûte pas grand chose : je ne connais pas vos chiffres mais on regarde le différentiel entre ce qui doit être payé comme échéances de prêts et la somme que vous encaisseriez si c'était loué à quelqu'un de l'extérieur.

il est tout à fait possible que le différentiel soit plus important si le prêt est court avec des grosses mensualités et le rendement locatif très nul.

bien sûr, j'ai démarré sur un postulat : aucun apport personnel. si c'est le contraire, il faut bien sûr que chacun récupère son apport et la plus value de son apport.

vos ex occupe : elle doit donc une indemnité dont la moitié vous est due, comme vous auriez du payer la moitié du crédit.

attention : on va rajouter quand même à tout cela, selon votre mode de fonctionnement : les taxes foncières, les charges de copropriété (sauf charges récupérables à payer uniquement par l'occupant) et l'assurance de l'appart (sauf partie qui concerne éventuellement son mobilier)

De plus, il conviendra de faire attention au prêt : si vous cedez votre part, il faut que vous soyez désolidarisé du prêt.

De plus, ensuite, se mêle à tout cela des faits ou des vérités que vous êtes deux à connaître. le but étant d'être juste (et là, c'est un ancien notaire qui parle et non un avocat) et un accord amiable est préférable à un procès qui traîne et génère des frais.

c'est rarement un avocat qui s'occupe de cette tractation, c'est plutôt un notaire, sauf si vous avez bien sûr d'autres problèmes, car l'acte de vente doit être publié au bureau des hypothèques et génère un coût.

cordialement

Par **viddat**, le **18/06/2010** à **11:17**

Merci pour toutes ces précisions, cependant, selon Mme, l'indemnité d'occupation ne serait justifiée que si j'avais continué à rembourser le prêt....