

L'indivision entre A et B comprend :

ACTIF

- Immeuble acquis en VEFA	300 000,00 €
- Ancienne maison	260 000,00 €
SOIT	560 000,00 €

PASSIF

- PRET immeuble VEFA	280 000,00 €
- PRET ancienne maison	40 000,00 €
SOIT	320 000,00 €

TOTAL ACTIF NET	240 000,00 €
SOIT ½ POUR CHACUN	120 000,00 €

ATTRIBUTION

A :

- Immeuble acquis en VEFA	300 000,00 €
A déduire :	
- PRET immeuble VEFA	280 000,00 €
A rajouter :	
- Soulte due par B	100 000,00 €
SOIT	120 000,00 €

MONTANT EGAL A SES DROITS

B :

- Maison ancienne	260 000,00 €
A déduire :	
- PRET ancienne maison	40 000,00 €
- Soulte due à A	100 000,00 €
SOIT	120 000,00 €

MONTANT EGAL A SES DROITS

ERREUR A NE PAS COMMETTRE → $100\,000,00 \times 5,09\% = 5\,090$

Dans le cas présent, c'est le lot de A qui représente une plus-value. A savoir :

$$300\,000 - (300\,000 + 260\,000) / 2 = 20\,000,00 \text{ €}$$

Du coup la véritable soulte à la charge de A est de 20 000,00 €

A doit 20 000 € à B, car son lot présente une plus-value de lot de 20 000 €, le lot de B étant insuffisant en nature de 20 000 €. En l'absence de passif, A devrait verser 20 000 € à B.

A prendra contractuellement en charge la dette commune à hauteur de 280 000 €, soit au-delà de sa part contributive de passif qui s'élève à : $(280\,000 + 40\,000) / 2 = 160\,000 \text{ €}$.

L'excédent de 120 000 € se détaillant ainsi :

- Passif pris en charge par A	280 000,00
- Passif correspondant à la part de A	160 000,00
SOIT UN EXCEDENT DE	120 000,00

Cet excédent constitue une soulte indirecte liée à l'inégale répartition du passif. A supporte, au-delà de sa dette, un montant de 100 000 € :

- Excédent	120 000
- Dette que A possède en B	20 000

SOIT 100 000
C'est cela seul qui justifie le versement de 100 000 € par B à A.

B contribue au passif commun à hauteur de 40 000 € seulement au lieu de 160 000 €. La différence de 120 000 € est « absorbée » par la dette de A, au titre de la plus-value de son lot (ou de la moins-value du lot de B).

- Passif restant à la charge de B 120 000,00
- Moins la dette de A envers B 20 000,00
SOIT 100 000,00
Reste 100 000 € et cela justifie le versement de 100 000 € par B à A.

B verse une soulte de 100 000 € ; il bénéficie d'une prise de participation au passif de A au-delà de la part contributive de ce dernier de 120 000 €, constitutive d'une soulte indirecte en sa faveur.

Il paie 100 000 € ; il reçoit 120 000 €.

Après compensation, reste la seule soulte due par A à B d'un montant de 20 000 €, conforme à la plus-value du lot de A.

DONC :

ASSIETTE DMTO :

$5,09\% \times 20\,000 = 1\,098,00\text{ €}$

ASSIETTE DROIT DE PARTAGE :

$560\,000 - 320\,000 - 20\,000 = 220\,000 \times 2,5\% = 5\,500,00\text{ €}$