



Montant de la soulte

Par Huin75

Bonjour,

Ayant un bien en commun avec la mère de mes enfants, nous ne nous entendons plus du tout. Reste la sortie d'indivision à gérer.

Elle ne souhaite pas conserver le bien, moi si.

Nous n'arrivons pas à nous mettre d'accord sur le prix de la maison pour les calculs de la soulte.

J'ai fais faire 3 estimations :

Une par le notaire de la ville (maison comprise entre 195 000 et 205 000)
Une par l'agence immobilière principale de la ville (maison comprise en 195 000 et 205 000)
une troisième estimation (maison comprise entre 185 000 et 190 000 euros)

Madame a fais faire deux estimations

la première comprise entre 200 000 et 210 000 euros
la deuxième entre 220 000 et 220 000.

Forcément, madame veut se baser sur celle qui est vraiment surestimé selon moi.

Que feriez vous dans pareille situation ?

Une moyenne haute des 5 estimations, une moyenne basse ? Vous écarteriez l'estimation suréstimée ?

Merci pour votre retour.

Par Isadore

Bonjour,

C'est celui d'entre vous qui a le plus intérêt à acheter ou à vendre qui aura gain de cause.

Il est impossible de vous dire quoi faire, nous ignorons quel est le "rapport de force", à quel point vous tenez à ce bien et quel est le prix que vous êtes prêt à mettre. C'est la mère de vos enfants, il peut aussi y avoir d'autres enjeux.

Madame est libre de fixer le prix de sa part. Si vous ne l'acceptez pas, il faut négocier ou renoncer à acheter.

Êtes-vous en position de faire traîner l'affaire ? Il est possible de menacer de lancer une procédure de partage judiciaire pour racheter le bien à prix cassé aux enchères publiques, mais ça ne marchera que si c'est crédible.

Par Huin75

Elle est libre de fixer le montant de sa part ?

Tout doit partir du prix estimé de la maison non ?

Nous avons encore un prêt en cours dessus.

Nous n'arrivons pas à nous mettre d'accord sur le prix de la maison qui nous servira de base pour fixer le montant de la soulte.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une vente c'est l'accord entre vendeur et acquéreur sur la chose et sur le prix.

La seule valeur d'estimation qui compte est celle qui conviendra aux deux.

La négociation dépend de nombreux facteurs, et si vous tenez vraiment à racheter cette maison, vous n'êtes pas en position de force pour faire baisser les prétentions de Madame.
Parfois on appelle "la part du feu" le surplus à payer pour sortir d'une situation pénible...

Si aucun accord n'est possible, les 2 options sont :

A - ne rien faire et la situation perdure indéfiniment tant qu'elle ne pèse à personne

B - demander au tribunal une licitation, ce qui se traduit par une vente aux enchères à bas prix dans laquelle si vous avez les moyens vous pouvez tenter de remporter le bien.

Par CToad

Bonjour

C'est de l'amiable ce qui veut dire qu'il faut que vous soyez parfaitement d'accord. L'un de vous deux doit céder sinon rien ne bougera. Il n'y a pas de loi pour vous aider à fixer un prix, la loi peut juste permettre de procéder à un partage judiciaire.

Bon courage à vous

Par Isadore

Elle est propriétaire de sa part. Et tout propriétaire est libre de fixer le prix et les conditions où il vend ce qui est à lui. La seule limite est qu'il ne faut pas que le prix fixé serve à dissimuler une fraude (faire passer une donation pour une vente).

Les estimations sont là pour vous donner une indication. Elles ne vous engagent ni l'un ni l'autre.

La "vraie" valeur d'un bien immobilier, c'est ce qu'un acquéreur est prêt à payer.

Par Huin75

Merci pour vos retours?

Si je saisis un juge via mon avocate, il fixera le prix de sa part ?

Par Rambotte

Si vous sollicitez un juge pour le partage judiciaire, la maison n'étant pas commodément partageable en lots, le juge ordonnera la licitation (la vente aux enchères).

Toutefois, si la maison peut être divisée au sol en deux maisons mitoyennes, et de façon économiquement acceptable, le juge préférera cette solution.

Les indivisaires peuvent participer aux enchères pour emporter le bien à bas prix (il y a une mise à prix au départ des enchères). Mais il faut être capable de verser le prix dès l'adjudication à votre profit.

Par Isadore

Non, sauf dans certains cas très encadrés par la loi comme l'expropriation un juge ne peut pas forcer quelqu'un à céder

son bien.

Le juge ne pourra qu'ordonner le partage judiciaire, autrement dit la découpe du bien en lots si c'est possible. A défaut il décidera la vente du bien aux enchères publiques. Dans ce cas il décidera seulement de la mise à prix. Le prix de vente sera fixé par le jeu des enchères. Vous pourrez participer aux enchères si vous avez assez d'argent pour racheter le bien. C'est souvent une bonne affaire pour l'acquéreur car le bien part généralement en-dessous du marché.

Mais c'est une procédure longue et fastidieuse qui peut prendre plusieurs années, et il bien sûr toujours un risque de ne pas gagner les enchères.

Par Huin75

Bonjour,

J'ai omis de préciser qu'elle ne paye sa part du crédit immobilier depuis plus de 6 mois?..

Par yapasdequoi

Vous êtes solidaires pour le crédit. Vous n'avez donc pas de possibilité d'imposer le paiement à votre ex. Le calcul de la soulte devrait tenir compte des paiements de l'un et de l'autre...

mais là encore, si vous ne trouvez pas d'accord, c'est à régler au tribunal et en cas de blocage, la conséquence est une vente aux enchères.

Par Huin75

Merci pour vos réponses?

Elle ma aussi parlé d'un loyer d'occupation.

Sachant que c'est elle qui a décidé de partir de manière unilatérale, qu'elle a conservé les clés, le badge du garage et ne paye plus le crédit depuis 6 mois, je lui suis redevable malgré cela d'un loyer d'occupation ?

Par Isadore

Bonjour,

Tout dépend de si votre occupation la prive de la possibilité de jouir du bien.

Le seul fait qu'elle ait gardé les clefs ou le badge ne suffit pas à vous dispenser d'une indemnité d'occupation. Ce qui compte est qu'elle ait la possibilité de jouir librement du bien, comme vous.

Si vous restreignez son accès au bien, vous lui devez une indemnité d'occupation.

Sinon envoyez-lui un courrier recommandé pour lever toute ambiguïté sur vos intentions et lui dire que vous ne verserez pas d'indemnité d'occupation car vous la laissez libre de profiter sans restriction du bien.

Vous pourrez convenir que le remboursement de sa part du prêt soit une indemnité d'occupation.

Par yapasdequoi

oui, c'est le code civil :

Article 815-9 Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Vous pouvez considérer qu'elle doit sa part de crédit et vous devez une indemnité d'occupation.

Par Huin75

Je ne l'ai jamais mise dehors.

Elle a décidé de partir de manière unilatérale au mois de janvier, je suis rentré du travail, la maison était vidée?

Je n'ai pas changer les serrures, je ne lui ai pas réclamé les clés ou autres

Aucun accord entre nous mentionne qu'en attendant la vente du bien, je décide de jouir seul du bien, je suis dans la maison car je me sens chez moi mais aucunement parce que j'ai décidé seul avant ou post rupture que je comptai jouir seul du bien en attendant de résoudre le conflit.

Je me suis positionné sur un rachat de part uniquement.

Par yapasdequoi

Tentez une conciliation.

Si chacun fait un pas, il doit y avoir moyen de trouver une solution.

Mais en cas de blocage, c'est uniquement le tribunal qui peut vous départager. Nous vous donnons seulement des pistes, que vous ne pouvez pas imposer à votre ex.

Par Isadore

Pour l'indemnité d'occupation, la seule chose qui compte est de savoir si actuellement elle peut décider de venir à l'improviste passer le week-end avec des amis ou revenir y habiter.

Juridiquement le bien est devenu votre domicile, et vous pourriez lui interdire de revenir y habiter.

Pour le reste, tant que vous êtes à l'amiable, presque tout est possible. Dans ce genre d'affaire il vaut souvent mieux trouver un accord que payer un avocat pour affronter des années de procédure. Il ne faut pas prendre en compte que la valeur du bien, mais aussi les "à-côtés" que vous avez à gagner ou perdre en allant en justice ou en laissant pourrir la situation.

Par Huin75

C'est quelqu'un de très fermé et veinale. Tout est calculé de sa part depuis le départ. Je ne lui ai jamais interdit de revenir dans la maison.

Par yapasdequoi

Vous l'expliquerez au juge ...

Par Isadore

Je ne lui ai jamais interdit de revenir dans la maison.

Dans ce cas écrivez-lui un courrier recommandé pour lui dire que le bien est à sa libre disposition et qu'elle peut y revenir quand bon lui semble. Cela lui coupera l'herbe sous le pied.

Si elle est vraiment vénale, c'est une bonne chose pour vous. Les gens vénaux on peut s'en dépêtrer avec de l'argent et surtout l'on peut leur faire voir leur intérêt.

Le plus embêtant c'est quand la priorité de la personne en face est d'enquiquiner l'autre. Ces gens n'agissent pas de manière rationnelle, et peuvent aller contre leurs intérêts.

Et d'autant plus simple si de votre côté vous n'êtes pas vénal : l'argent n'étant pas votre priorité vous pouvez lui faire une bonne proposition qu'elle ne pourra pas refuser.

Il faut définir vos priorités : mettre fin à l'indivision le plus vite possible, racheter la part de Madame au prix le plus faible

possible... Et ensuite il faudra voir si vous avez les moyens de vos ambitions : réunir la somme demandée, laisser la situation pourrir en attendant que Madame cède...