



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.

Je suis allé dans l'agence ayant surestimé la maison afin de la faire estimé par un second agent et celui-ci l'a estimé comme les autres dans une fourchette comprise entre 200 et 210 k

Pourriez vous m'aider à calculer le montant de la soulte avec les éléments suivant si nous partons sur le prix de la maison à 205 000 euros

Valeur estimée de la maison : 205 000 euros

Apport de ma part : 30 000 euros

Facture terrasse payé entièrement par mes soins : 2398 euros

Crédit maison restant : 155 852 euros

Quote part : moi : 56.98 % et madame 43.02 %

Madame ne paye plus rien depuis son départ le 1er Janvier 2025, elle est partie sans m'avertir, en conservant les clés + le badge de la maison.

Je paye donc seul : Crédit mensuel : 730 euros ? Taxe foncière mensualisée : 95 euros ? Assurance habitation : 56 euros ? sa part de l'assurance emprunteur : une 20 aine d'euros

Merci par avance

Par isernon

bonjour,

comme vous avez un crédit en cours, vous devez obtenir l'accord de votre banque pour que votre compagne puisse vous vendre ses droits indivis sur ce bien, et surtout que votre compagne soit désolidarisée du remboursement du prêt en cours.

salutations

Par kang74

Bonjour

Etes vous mariés ?

Pour le reste un notaire fera le calcul avec l'acte d'achat et l'échéancier du prêt le cas échéant du montant de la soulte + des frais de notaire inhérent .

Le bon prix c'est celui sur lequel vous vous mettez d'accord puisque Madame peut préférer vendre à un tiers pour espérer avoir le prix qu'elle en veut ...

Le prix des travaux étant inclus dans la valeur du bien actuel, c'est un non sens d'en parler .

Si la différence de % de part s'explique par l'apport on ne va pas le compter deux fois .

Enfin en ce qui concerne les créances il y a effectivement que vous payez sa part de crédit, sa part de taxe foncière, depuis qu'elle est partie : avant c'est juste une participation aux charge du foyer .

Il y a aussi les indemnités d'occupation qui sont dû si l' un habite privativement le bien depuis la séparation , c'est à dire que l'autre ne pas y accéder quand il le veut (ma fille a ls clés de chez moi : elle ne peut pas y accéder quand elle le souhaite)

Voyez un notaire pour la soulte et les créances .

Si votre ex et vous même ne vous mettez pas d'accord, il faudra faire une procédure de partage judiciaire longue et couteuse pour avoir, dans quelques années, le bien partir aux enchères.

Par Huin75

Nous étions pacsé mais ce n'est plus le cas.

J'ai utilisé le conditionnel en parlant du prix de 205 000 euros, c'est sur cette base que j'aimerais avoir votre aide pour le calcul.

Merci

Par kang74

Et je vous ai dit que seul le notaire vous donnera un montant précis avec ses frais qui sont non négligeables une fois le prix fixé entre vous, pour aller à la banque faire étudier la possibilité (ou pas) d'acheter la part de votre ex .
Faire des calculs sans accord sur la valeur et les créance n'a pas de sens ...

Si c'est pour avoir une idée " vite fait" de la soulte vous prenez 205 000 vous enlevez le capital restant et vous appliquez les % = 21143 .

Les frais de notaire implique des frais de partage plus élevé puisque vous n'êtes plus pacsés : ils ne sont pas que sur le montant de la soulte !

Par Rambotte

Bonjour.

On imagine que les quotités de propriété, compte tenu de votre apport, ont été calculées sur la base d'un capital emprunté dont vous avez décidé que vous y engagiez selon les proportions 50/50 (pour la banque, il n'y a que de la solidarité, elle ne connaît pas vos engagements respectifs dans cette dette).

(Et donc a priori, vous n'aviez pas soumis votre pacs au régime dit de l'indivision, sinon le bien serait 50/50 peu importe le financement, à moins que ce soient des fonds détenus avec le pacs ou reçus par donation ou succession.)

Dans ce cas, l'actif, le bien 205000, doit être partagé selon les quotités de propriété (57/43).

Et le passif, 155850, doit être partagé 50/50.

On arrive alors à 10224.

Cela, si toutes les charges de propriété avaient été partagées selon les quotités de propriété, et si toutes les échéances

avaient été partagées selon l'engagement 50/50 dans l'emprunt.

Pour être cohérent de bout en bout.

Après, comme des charges ont été assumées par vous seul depuis la séparation, elles devraient donner lieu à créances.

PS N'auriez-vous pas déjà posé vos questions sur ce forum par le passé. L'histoire de la facture de la terrasse me dit quelque chose, ainsi que les proportions 57/43.

Par Isadore

Bonjour,

Si Madame n'est pas libre de jouir à sa guise du bien, elle peut vous réclamer une indemnité d'occupation. La libre jouissance signifie qu'elle peut à tout moment et sans prévenir revenir habiter le bien, seule ou avec un compagnon, mais aussi y venir à l'improviste avec des amis.

Le fait qu'elle ait les clefs ne suffit pas, car ce bien est votre domicile et y entrer sans votre permission est par défaut un délit. Si vous êtes prêt à lui reconnaître le droit de jouir librement du bien, le mieux est de lever l'ambiguïté en le lui signalant par un courrier recommandé. Mais il faut en mesurer les conséquences.

Pour le reste, sans accord entre vous il ne sera pas possible de contraindre Madame à céder sa part à un prix qui ne lui convient pas. La seule chose à tenter sera le partage judiciaire avec vente du bien aux enchères publiques, et de le racheter... si vous en avez les moyens.

Sinon vous resterez en indivision jusqu'à ce que l'un de vous cède, ou décède.

Par Huin75

Effectivement madame est partie de son plein gré et avec les clés + badges. Je n'ai pas changé les serrures et ne lui ai jamais signifié qu'elle n'avait plus le droit de venir. Il est vrai aussi que je ne lui ai pas envoyé de courrier pour le lui dire.

Oui j'ai bien compris quand sans accord de Mme cela risque d'être compliqué..... La banque me suit pour un rachat de part mais faut-il que madame arrête de vouloir me détruire par égo.

Par Huin75

Elle ne souhaite pas la maison mais elle veut la soulte la plus importante possible ...

Par yapasdequoi

Avez-vous demandé à votre notaire de vous aider à calculer cette soulte ?

Vous pouvez aussi solliciter une conciliation.

MAis si vous ne trouvez pas d'accord amiable sur ce montant avec Madame, il faudra passer par une décision du tribunal.

Par Rambotte

Notez que le tribunal, a priori, ne déterminera pas une soulte, et ne forcera pas la vente de part à un prix déterminé.

A moins qu'il y ait d'autres voies judiciaires que celle de l'assignation en partage. Mais il ne me semble pas qu'il y ait des assignations en détermination de la soulte, avec un juge qui ordonne le rachat de part pour telle soulte.

Mais l'assignation en partage conduit, soit à un partage par composition de lots, si le bien est commodément partageable, soit à la licitation du bien (le prix de vente aux enchères étant ensuite partagé en tenant compte des autres demandes, indemnité d'occupation, créances entre indivisaires?).

Sauf si vous avez les capacités financières pour racheter le bien aux enchères lors de la licitation ordonnée par le juge (amener la totalité du prix, qui sera ensuite repartagé), il est peut-être préférable de racheter le bien avec une soulte plus élevée qu'escompté, mais sans procès et frais d'avocat.

Par yapasdequoi

Une conciliation peut être l'occasion de présenter à Madame les conséquences d'une demande trop gourmande (vente aux enchères à bas prix) ... et la ramener à des prétentions plus raisonnables.

Par Huin75

Merci beaucoup pour vos précieuses réponses.

Vraiment pas simple lorsqu'on arrive dans ce genre de situations (personne avec un fort égo et qui a un seul but, détruire l'autre).

Par yapasdequoi

Lâcher du lest pour pouvoir tourner la page est souvent la solution la plus rapide.

Par Huin75

Je sais bien....

Cependant cette maison est importante sentimentalement pour moi et mes deux enfants en bas Age. Vu les taux actuels, racheter un bien seul va être compliqué et surtout un bien tel que celui-ci. De plus la traite mensuelle actuel est dérisoire pour une maison, un loyer pour un appartement sera plus onéreux.

J'aviserai en fonction des demandes finales de madame.

Merci

Par yapasdequoi

Avez-vous vérifié avec votre banque que la désolidarisation du crédit est acceptée ? sinon, ce n'est plus la peine de continuer à négocier une soulte.

Par Huin75

Oui, ils me suivent a 100%

Par yapasdequoi

Ouf, c'est donc un bon début.

MAintenant si vous dites que cette maison a de la valeur "sentimentale", ceci se paye. Si vous y tenez vraiment (et que ce n'est pas seulement parce que le crédit est à un taux très bas), vous devriez être prêt à (un peu) surévaluer la soulte. C'est ce qu'on appelle "le prix de la tranquillité".

Une séparation est souvent synonyme de perte financière.

Par Huin75

J'ai une petite question.

Est ce que le temps joue pour elle ou pour moi ?

Elle ne paye plus rien, sa dette augmente donc envers moi n'est ce pas?

Ou au pire les choses s'annulent avec l'indemnité d'occupation ?

Par yapasdequoi

On ne peut pas répondre sans connaître les montants exacts.

Mais si cette maison a bien une valeur sentimentale, pourquoi traînez-vous ? Savez-vous évaluer cette "valeur" sentimentale ?

Par Huin75

De quel montant auriez-vous besoin ?

C'est madame qui fait traîner ! Elle est dans une optique de me détruire et donc rien faciliter.

Par yapasdequoi

Je n'ai besoin de rien

On vous a dit de tenter une conciliation : l'avez-vous fait ?

Par Huin75

Nous sommes en parallèle en procédure Jaf pour les enfants. Rien n'est simple. Je voulais régler la garde des enfants avant la maison mais cela me pèse également pour la maison.

Par yapasdequoi

Pour la maison, j'ai compris que vous y habitez seul avec vos enfants mais Madame a gardé les clés ?

Elle ne peut donc pas vous réclamer d'indemnité d'occupation car elle peut revenir à tout moment... sauf si vous avez changé les serrures ?

Et si vous payez la totalité du crédit, la banque ne va poursuivre personne ni saisir la maison.

Il n'y a aucune raison de se précipiter ?

Par Isadore

Elle ne paye plus rien, sa dette augmente donc envers moi n'est-ce pas ?

Les dettes liées à l'indivision se prescrivent par cinq ans.

Si vous ne lui devez pas d'indemnité d'occupation, le temps joue plutôt pour elle : sa dette est progressivement remboursée sans qu'elle n'ait à dépenser d'argent. Et en plus elle peut venir vous enquiquiner quand bon lui semblera, seule ou accompagnée, et sans donner de préavis. Ce n'est pas anodin de laisser libre accès à chez soi à une personne qui vous en veut.

Ne vaudrait-il pas la peine de transiger à 210 ou 215 000 pour en finir et avoir la paix sur ce point ?

Par yapasdequoi

Pendant 5 ans il peut se passer plein de choses.

Par exemple Madame peut souhaiter retrouver sa capacité d'emprunt pour acheter un bien de son côté.

Elle peut aussi débarquer à tout moment pendant votre absence et vider la maison.

Par Huin75

Je vie seul dans la maison depuis son départ avec les enfants en janvier.

Pourquoi sa dette se rembourse seule, pourriez-vous m'expliquer le principe ?

J'aimerais lui proposer une soulte de 10k de mon côté, cela me semble honnête.

Par yapasdequoi

Sa dette ne se rembourse pas seule (!) puisque c'est vous qui payez le crédit et donc sa part à sa place.

Le montant de la soulte doit être accepté par Madame. Si elle refuse, même si le montant vous paraît "honnête", vous n'êtes pas plus avancé.

Par Huin75

Oui la dette se rembourse mais elle devra me rembourser sa part.

Désolé si ce que je dis est confus

Par yapasdequoi

Ou alors vous lui en faites cadeau pour tourner la page ...

Par Huin75

Madame ne peut pas, j'y ai mis un apport de 30k.
Je ne souhaite léser personne, je veux juste donner une soulte cohérente pour chaque partie.

Par yapasdequoi

Apparemment vous ne comprenez pas que ce n'est pas nous qu'il faut convaincre mais Madame.
C'est elle qui accepte ou refuse le montant de soulte que vous proposez. Vos arguments chiffrés sont éventuellement entendables, mais c'est une négociation entre elle et vous.

Donc je persiste : Tentez une conciliation et lâchez du lest !

Un recours au tribunal risque de se finir en vente aux enchères... Ce n'est pas ce que vous voulez, n'est-ce pas?

Par CLipper

Bondoir Huin,

Rambotte vous a calculé le montant de la soulte si Madame et vous vous mettez d'accord sur la valeur venale du bien 205ke.

Si accord sur 210ke, je trouve
Soulte = 12375 euros.

Madame depuis le mois de janvier doit à l'indivision:
(730+95+56)/2 +20 - si j'ai bien compris -

Soit 460.50 euros par mois

(au final, elle le doit à vous puisque vous le payez à l'indivision + la moitié de la terrasse si l'on veut faire le partage équitablement et que Madame avait donné son accord pour les travaux de la terrasse)

Après c'est vous qui voyez ce que vous voulez lui faire cadeau.

Dans la négociation de partage, il y a toujours un aspect psychologique

Le plus important peut être serait qu'elle ait bien conscience du cadeau que vous lui faites ou peut être même que vous cédez - vous la connaissez donc vous savez sûrement comment manoeuvrer

[interdit d'en dire plus sur ce forum où le gendarme du hors sujet guette..]

Par Huin75

Merci pour vos retours.

La soulte devrait tourner aux alentours de 10-12k du coup au vu des estimations et notamment l'estimation faite par leur notaire qui je pense servira de référence si nous allons en justice.

Si jamais je fais l'effort d'accepter que l'indemnité d'occupation vienne annuler la créance qu'elle a créée suite au non-paiement du crédit depuis janvier.

Ajouter à cela les frais de notaire. Le notaire m'avait indiqué que sur une base de 200 000 les frais de notaires seraient de 4700 euros.

J'y vois un peu plus clair.

Par CLipper

Avoir en tête que vous ne devez pas d'indemnité d'occupation à l'indivision puisque Madame est partie et personne ne l'empêche de revenir.

Donc si vous ne lui réclamez pas les charges et le crédit sur l'indivision, faut bien lui expliquer que c'est elle la gagnante et que vous avez cédé.

Bonne soirée

Ajout: pour les émoluments du notaire, faut voir comment il compte faire (les droits à l'état sont je pense différents qu'il s'agisse ...)

Si partage, les frais sont partagés

Si vente, à la charge de l'acquéreur je pense

Par Isadore

La soulte devrait tourner aux alentours de 10-12k du coup au vu des estimations et notamment l'estimation faite par leur notaire qui je pense servira de référence si nous allons en justice.

En justice rien ne servira de référence.

La seule chose que vous pourriez obtenir en justice c'est la vente du bien aux enchères publiques, et tenter de le racheter.

Le juge ne peut pas obliger Madame à vous vendre sa part à un prix qui ne lui convient pas.

Par Huin75

Merci infiniment pour vos retours.

Je vais voir avec mon avocate cette semaine.

Quel est l'intérêt pour mon ex-compagne de faire durer la chose ? C'est ça que je comprends pas. Elle pense que plus les mois passent et plus la soulte gonfle ?

Par yapasdequoi

On n'est pas dans sa tête.

Mais c'est peut-être une piste si l'indemnité d'occupation qu'elle pense pouvoir obtenir est supérieure à sa part de crédit. Mais ce ne sont plus des questions juridiques.

Par CLipper

La soulte est fonction de votre quote-part à chacun dans l'indivision et au crédit qu'il reste à payer.

Madame pense que "la soulte va augmenter" avec le temps mais ce qui va augmenter, c'est le cadeau que vous lui faites en payant à sa place les charges qui grevent le bien.

C'est là-dessus qu'il faut insister.

Si vraiment elle ne regarde que le montant de la soulte (c'est pour ça, elle veut une estimation haute du bien), il faut lui expliquer les dettes qu'elle envers ce bien depuis qu'elle l'a quitté et qu'elle ne paie plus pour ce bien (cette dette, sa dette, elle augmente au fil des mois et peut être qu'en deux ans, sa dette aura dépassé le montant de la soulte, qui sait avec les augmentations du foncier et le marché immo qui stagne), pour moi, elle perd à attendre car quand on est indivisaire même si c'est sa résidence secondaire ou même si on n'y met jamais les pieds on doit payer les charges...

Ajout 19;30

Mon calcul de sa dette envers l'indivision n'est pas exact car sa quote part de droits indivis n'est que de 43% donc calculer charges en conséquence .

Par Isadore

Les gens n'agissent pas toujours dans leur intérêt. Ils peuvent se tromper ou se laisser aveugler par d'autres considérations.

Par Huin75

Mail reçu ce jour de l'avocate de mon ex conjointe :

"J'ai pu faire le point avec ma mandante. Ma cliente ne s'oppose pas ni à la sortie amiable de cette indivision, ni au fait que Monsieur se voit attribuer la pleine propriété du bien immobilier.

L'acte notarié, a tenu compte de l'apport personnel de Monsieur et de ce fait les droits de Monsieur s'établissent à 56,98 % et ceux de ma cliente à 43,02 %.

Le bien a été évalué par deux agences immobilières et si une moyenne est faite de l'ensemble des évaluations nous pouvons retenir la valeur médiane de 215 000 ? comme étant la valeur du bien immobilier.

Si nous déduisons le capital restant dû au titre du prêt à octobre 2025 soit la somme de 156 957 ?, l'actif net s'établirait à 58 043 ?.

Compte tenu du ratio revenant à chacun de nos clients, ma cliente sollicite le versement d'une soulte arrondie à la somme de 25 000 ?.

Elle renoncerait également l'indemnité d'occupation.

En contrepartie, il est sollicité que Monsieur prenne en charge la totalité des frais de l'acte notarié.

Je suis écoeuré par tant de mal honnêteté

Par CLipper

Bonjour Huin,

L'acte notarié, a tenu compte de l'apport personnel de Monsieur et de ce fait les droits de Monsieur s'établissent à 56,98 % et ceux de ma cliente à 43,02 %.

Sur les % de propriété, êtes vous d'accord ? Sont ce ceux de l'acte de propriété ?

Le bien a été évalué par deux agences immobilières et si une moyenne est faite de l'ensemble des évaluations nous pouvons retenir la valeur médiane de 215 000 ? comme étant la valeur du bien immobilier.

Ça, c'est la stratégie de Mme qui pense que plus de valeur du bien sera élevée, plus la doute le sera.

Laissons ? à penser cela pour la suite du calcul..

Valeur bien: 215 000e

Si nous déduisons le capital restant dû au titre du prêt à octobre 2025 soit la somme de 156 957 ?, l'actif net s'établirait à 58 043 ?..

La je ne comprends plus sur quel ? ombre, elle calcule ..

Pour elle, 156 957 euros représente quoi ?

Et d'où vient cet " ACTIF NET" de 58 043 euros (détail du calcul ?

Compte tenu du ratio revenant à chacun de nos clients, ma cliente sollicite le versement d'une soulte arrondie à la somme de 25 000 ?.

Idem, soulte demandée par Mme= 25 000 euros, cela demande des précisions de calcul ? Le ratio, lequel ?

Elle doit indiquer son mode de calcul de façon précise car ce n'est pas à vous de faire les calculs à l'envers pour savoir sur quoi elle s'est basé (et savoir si ce qu'elle demande soulte 25000 euros légitime ou pas!)

On n'est pas dans une négociation pour acheter un meuble chez un brocanteur. C'est une négociation, soit!, mais une négociation de partage d'un bien immobilier.

Elle renoncerait également l'indemnité d'occupation.

J'adore le " également" ! On n'a l'impression qu'elle veut faire croire qu'elle renonce à tout (alors qu'elle renonce à rien). Dans votre cas, PAS d'indemnité d'occupation due à l'INDIVISION . donc elle peut toujours dire qu'elle renonce mais c'est la preuve qu'elles connaissent mal le système bien en indivision et partage de bien en indivision. bon normal, c'est son avocate qui parle, elle est dans son rôle.

Mais le votre d'avocat ne doit pas être dupe ? Qu'est ce qu'il vous dit de cette "proposition" ?

En contrepartie, il est sollicité que Monsieur prenne en charge la totalité des frais de l'acte notarié.

J'adore le " en contrepartie" même style que le "également" précédent!

Madame vous fait tellement de cadeaux que vous ne pouvez pas lui refuser de payer tout seul les frais notariés de partage (qu'elle n'a sûrement même pas évalués donc qui pour elle sont forcément dérisoire par rapport aux " cadeaux" que vous fait Madame.

Oui c'est " écoeurant" mais c'est souvent comme cela.

Soit vous lâchez prise soit vous " ripostez" et pas forcément sur le même ton non plus.

Vous pouvez faire une proposition qui soit conforme aux règles en vigueur cadastre bon mode de calcul, avec les % officiels pour le bien et avec 50/50 et le bon calcul des créances envers l'indivision avec les bons % des différences charges(57/43 ou 50/50 suivant types de créances).

Il faut avoir les bons chiffres de chaque poste à la date du calcul de la soulte..

Moi, si j'étais vous, je demanderais tout de suite à l'avocate le détail de ses calculs qui lui faire dire que une soulte de 25 000 est un cadeau

Par Huin75

Bonjour,

Tout d'abord merci beaucoup d'avoir pris le temps de me répondre.

Concernant les % de propriété je suis d'accord, mon apport de 30 000 euros me permet d'avoir 56.98% de propriété contre 43.02% Pour madame.

Concernant les estimations, la partie adverse a pris en compte les deux estimations faites par madame à savoir l'une comprise entre 220 et 230k et la seconde entre 200 et 210k , la moyenne donne 215k.

Or de mon côté j'ai 3 estimations dont une par le notaire : 2 comprises entre 195 et 205k et une 3eme comprise entre 185 et 190k. Pour couronner le tout j'en ai une 4eme de la même agence qui avait donné l'estimation de 220 à 230k à madame et qui a moi me donne 200/210k.

Si nous faisons la moyenne des 7 estimations nous arrivons à environ 207k.

156 857 correspond au crédit restant à solder à la banque au moment où elle a fait ses calculs.

Concernant cette proposition mon avocat doit me recevoir mais il est évident que c'est du n'importe quoi. Elle me dit simplement que l'indemnité d'occupation même si c'est dégueulasse car madame est partie d'elle même etc , sera dans 99% des cas due.

Oui en gros Madame me demande 25 000 euros de soulte, me laisse payer les frais de notaires seul, ne me rembourse pas le crédit non payé ainsi que les charges, et me fait cadeaux de l'indemnité d'occupation (qui à mon sens n'est même pas due au vu du contexte)

Effectivement à mon sens, le mode de calcul n'est pas bon, car oui effectivement mon apport de 30k me permet d'avoir une quote part de propriété à hauteur de 56.98% mais concernant le prêt bancaire nous sommes sur du 50/50.

Si je reprend les chiffres donnés par son avocate mais avec le mode de calcul du notaire lorsque j'étais allé le voir il y'a 6 mois cela donnerait cela :

Crédit restant en octobre : $156\,957 / 2 = 78\,478$ euros

Chacun doit 78 478 euros à la banque.

Si la maison est estimée à 215 000 euros :

Ma part : 56.98% = 120 400€

sa part : 43.02% = 92 493€

Soulte sans correctif (sans indemnité d'occupation, sans le remboursement de la terrasse que j'ai payé seule, sans frais de notaire, sans remboursement du crédit et charges) :

92 493 - 78 478 = 14 015 euros.

Est-ce que cela est correcte ?

Quel est le bon mode de calcul ? celui du notaire qui divise le restant du crédit en 2 ou celui de l'avocate qui m'incombe 56.98% du crédit restant ?

A mon sens rien ne va dans la proposition adverse :

Crédit restant mal distribué, estimation maison incorrecte, factures terrasse non prise en compte, faux cadeaux de l'indemnité d'occupation...

Merci à tous

Par Rambotte

C'est vraiment une connerie monumentale d'avoir ouvert le 13/11 une seconde discussion sur cette affaire.

La première datant du 11/07

[url=https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html[/url]

Discussion actuelle :

Quel est le bon mode de calcul ? celui du notaire qui divise le restant du crédit en 2 ou celui de l'avocate qui m'incombe 56.98% du crédit restant ?

L'autre discussion :

L'avocate adverse qui dit que pour calculer de la soulte ce que les parties doivent à la banque doit être proportionnelle aux quotes-parts ?

Où le notaire qui dissocie les deux en disant 57/43 pour la propriété et 50/50 pour le prêt ?

J'ai répondu dans l'autre discussion : le notaire a raison.

Ces doubles discussions, c'est désespérant.

Par Huin75

Oui excusez moi, je vais supprimer le doublon de suite.

Par CLipper

Oui Huin, le notaire a raison.

Crédit 50/50

Propriété 57/43

Les charges indivision 57/43.

Après j'ai pas de caleulette mais, il faudrait faire le calcul correct (même sur base 215 000 qui est manifestement surestimée mais on laisse ce plaisir à Madame)

Calcul soulte sans créances

Et calcul des créances de chacun des coindivisaires envers l'indivision

Aujourd'hui et

pour dans 6 mois, avec chiffre crédit restant dans 6 mois.

Comme le reste à payer va en diminuant, est-ce que malgré votre du IO à l'indivision acceptée par vous, au final vous

seriez gagnant ou perdant d'attendre ?

(bien sur que madame doit comprendre qu'elle doit les mensualités du credit non payees depuis janvier 2025)

Par CLipper

Ce qui faut comprendre : les 57/43 de propriete sont calculé avec votre apport et AVEC un crédit 50/50.

Faire le calcul si apport 30 000 et credit 57/43 et

On n'arrivera surement pas a propriété 57/43

Par Huin75

Merci beaucoup pour votre retour.

Elles tentent de le soutirer le max avec des calculs mal honnêtes. la soulte est gonflé de 10k avec ses calculs

Par Rambotte

C'est un type d'erreur classique, même au tribunal, un juge n'ayant pas forcément la logique mathématique avec lui. Car c'est plus de la logique que du juridique.

Par CLipper

Bonjour,

Oui logique mathématique mais c'est yout de meme assez basique comme calcul , non ?

(Niveau certificat d'études ?

Allez , suis sympa: brevet des colleges...)

Sinon faire formule de calcul dans doc excel ..

Par yapasdequoi

la soulte est gonflé de 10k avec ses calculs

C'est le prix de la liberté...

Parfois il faut savoir faire la "part du feu". Au moins ici elle est chiffrée.

NB : C'est moins de 5% de la valeur de la maison.

Par Rambotte

Certains jugements ont pu dire que c'était une dette DE l'indivision sur le bien (et donc lui affecter les quotités du bien), au lieu de dire que c'est une dette EN indivision (et donc rechercher quels étaient les engagements des parties dans cette indivision sur la dette).

Par Huin75

Je suis perdu avec votre dernier poste Rambotte.

Ce que me présente la notaire comme formule parait cohérent mais du coup vous dite que cela reste à l'appréciation d'un juge ? Je suis en train de tout détailler je vais vous poster ce que je vais envoyer à mon avocate

Par Huin75

Nous avons 6 estimations dont deux de la même agence avec des fourchettes différentes :

Madame a fait faire 2 estimations :

Agence la forêt : estimation entre 220 000 et 230 000 euros

Agence century 21 : estimation entre 200 000 et 210 000 euros

De mon côté, j'ai fait faire 4 estimations :

L'office notarial par qui nous sommes passé pour l'achat de la maison : estimation entre 195 000 et 205 000 euros

L'agence immo D : estimation entre 195 000 et 205 euros

Une agence indépendante : estimation entre 185 000 et 190 000 euros

Agence la forêt (la même que Mme B mais avec un autre agent immobilier : estimation entre 200 000 et 210 000 euros , donc assez loins des 220 000 et 230 000 euros de la premiere estimation de cette même agence

Moyenne en prenant en compte les 6 estimations dont le doublon de l'agence la forêt (estimation 1) :

$220\ 000 + 230\ 000 + 200\ 000 + 210\ 000 + 195\ 000 + 205\ 000 + 195\ 000 + 205\ 000 + 185\ 000 + 190\ 000 + 200\ 000 + 210\ 000 / 12 = 203\ 750$ euros (ma part : 56.98% : 116 096e / sa part : 43.02% : 87 653 euros)

Moyenne en prenant en compte les 4 premières estimations + l'estimation de l'agence la forêt la plus récente et qui se rapproche de toutes les autres (estimation 2) :

$200\ 000 + 210\ 000 + 195\ 000 + 205\ 000 + 195\ 000 + 205\ 000 + 185\ 000 + 190\ 000 + 200\ 000 + 210\ 000 / 10 = 199\ 500$ euros (ma part : 56.98% : 113 675 / sa part : 43.02% : 85 824 euros)

Moyenne en prenant en compte les 4 premières estimations + l'estimation de l'agence la forêt la plus ancienne et qui est surestimée par rapport aux autres (estimation 3) :

$220\ 000 + 230\ 000 + 200\ 000 + 210\ 000 + 195\ 000 + 205\ 000 + 195\ 000 + 205\ 000 + 185\ 000 + 190\ 000 / 10 = 203\ 500$ euros (ma part : 56.98% : 115 954 / sa part : 43.02% : 87 545 euros)

A ce jour le capital restant dû à la banque est de 155 852 euros, nous sommes co-emprunteur nous devons donc $155\ 852 / 2 = 77\ 926$ euros chacun à la banque

Formule transmise à Mme B et moi-même (voir document joint) il y' quelques mois par l'étude notariale de maitre Pà T?? concernant la fixation du montant de la soulte :

Part maison madame ? part dû à la banque par madame = Montant de la soulte

Estimation 1 : $87\ 653 - 77\ 926 = 9\ 727$ e de soulte

Estimation 2 : $85\ 824 - 77\ 926 = 7\ 898$ e de soulte

Estimation 3 : $85\ 545 - 77\ 926 = 7\ 619$ e de soulte

Correctif possible :

-J'ai financé une terrasse seule : 2398 euros de facture

-Charge que Mme ne paye plus depuis le 1er janvier soit 11 mois à ce jour (27/11/25) : Crédit maison (735e/mois) + taxe foncière (95e/mois)+ assurance habitation (56e/mois) + sa part de l'assurance de prêt (20e) = 402e par mois

-Indemnité d'occupation que je suis susceptible de lui devoir suite à son départ : estimation locative - 20% /2 $1000E - 20\% / 2 = 400$ euros

- Frais de notaire : A définir ensemble

Par CLipper

Bonjour les matheux et les linguistes !

Citation Rambotte;

Certains jugements ont pu dire que c'était une dette DE l'indivision sur le bien (et donc lui affecter les quotités du bien), au lieu de dire que c'est une dette EN indivision

Ça pour moi, c'est pas logique math, c'est logique syntaxe

(et donc rechercher quels étaient les engagements des parties dans cette indivision sur la dette).

Il me semble que Rambotte a déjà verifié dans le fil de discussion et que c'est dette credit 50/50.

Oui ou non ?

Par Huin75

Oui la dette crédit est de 50/50, la quote part propriété 57/43 mais le crédit 50/50 en tout cas rien dans l'offre de prêt ni l'acte notarié indique le contraire. L'aliné concernant la solidarité indique ceci :

En cas de pluralité de vendeur ou d'acquéreur les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présents solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

Par CLipper

Prix d'achat de la maison net vendeur surement nécessaire pour calcul ?

(en clair la maison achetée avait quelle valeur (venale) dans l'acte d'achat ?)

Par Huin75

Prix d'achat maison : 195 000e

frais notaire : 14500

frais banque : 500 + 2558

Financé avec un prêt de 181 888 + 30k d'apport personnel (moi)

Par CLipper

Merci Huin pour ces prévisions.

- ce n'est pas dans la clause solidarité du crédit qu'il faut chercher les quotités co emprunteurs (puisqu'ils sont solidaires, c'est à dire, pour moi, voués à payer l'un pour la défaillance de l'autre)

Autre question :

- ce que vous nommez " estimations" agences ommo sont bien des fourchettes avis de valeur, c'est à dire du NET VEnDEUR ?

Par Huin75

Tout à fait ce sont bien des fourchettes avis de valeur.

Le mail reçu par la partie adverse prenait en compte uniquement les estimations faites par madame et pas les miennes et surtout elle a pris en compte l'estimation surévaluer d'une agence, qui m'a elle même estimé la maison 20 000 euros de moins , le mois dernier ...

Par Rambotte

A ce jour le capital restant dû à la banque est de 155 852 euros, nous sommes co-emprunteur nous devons donc 155 852/2 : 77 926 euros chacun à la banque

Ce n'est pas parce que vous êtes coemprunteurs que c'est 50/50.

Le fait d'être coemprunteur a pour conséquence que, vu de la banque, c'est 100 pour le couple, la banque se contrefichant que ce soit 50/50, 60/40 ou 30/70.

Le fait que ce soit 50/50 résulte de votre décision implicite que ce soit 50/50, décision qui a conduit, lors des calculs de financements respectifs, et compte tenu de votre apport, à déterminer que la propriété est 57/43.

Vous auriez pu prendre une autre décision sur vos engagements respectifs dans le prêt, par exemple en fonction de vos revenus, et alors, compte tenu des apports, cela aurait conduit à d'autres quotités de propriété.

que cela reste à l'appréciation d'un juge ?

Le juge examine les revendications des parties, et peut se laisser convaincre par une chose peu logique, si elle est bien amenée par une partie. Existe-t-il une seule indivision sur le bien, avec ses charges, ou deux indivisions distinctes ? Ma position que je considère logique est qu'il en existe deux, mais des juges pourraient se laisser convaincre qu'il n'y en a qu'une seule.

Par Huin75

J'ai compris.

Chacun payait mensuellement 50% du crédit immo + taxe foncière + assurance habitation

Par Huin75

Hôté moi d'un doute...

Si l'indemnité d'occupation s'annule par le fait qu'elle ne paye pas sa part des charges.

pour chaque mois passé a laissé trainer les choses mme est gagnante non ? puisque sa part dû a la banque diminue également chaque mois ?

Par yapasdequoi

Mais non.

Ce qu'elle doit en moins à la banque, elle vous le doit à vous.

Vous n'avez pas l'impression de tourner un peu en rond ?

Par Huin75

Elle me le doit à moi, sauf que je lui dois une indemnité d'occupation. donc ce qu'elle me doit a moi et ce que je lui dois a elle s'annule non ? c'est quasiment a l'euro pres le montant de l'indemnité que je lui dois et les charges qu'elle me doit

Par CLipper

Si votre créance est du même montant que celle de madame, personne n'est gagnant, personne n'est perdant puisque vous devez chacun la même chose que vous ne payez ni l'un ni l'autre.

J'ai fait quelques calculs et j'en perds mon latin !

Je ne sais plus si C ici ou ailleurs, vous fidez être d'accord avec répartition propriété 56.98/43.03.

(est ce les % DE L'acte d'achat ? Vous n'avez jamais vu fit mé si oui ..)
ont mené a ces % ?

J'ai tourné les chiffres donnés dans tous les sens et 56,98/43,02, impossible de retomber dessus !

(dernière question: la commission d'agence était de combien ?)

Quoiqu'il en soit, a part si vous avez pris en charge seul les frais d'achats + comm de l'agence, Madame devait emprunter 90 000 euros pour avoir 43% de propriété donc a mon avis, pas trop de doute, un crédit 50/50 est pris en compte pour répartition acte propriété mais seul le notaire qui a fait acte notarié pourra vous le confirmer..

Par Huin75

Nous avons calculé avec mon avocate :

Les charges que mme ne paye plus mensuellement crédit immo compris cela donne environs 400 euros.

Ce que me réclame mme au titre de l'indemnité d'occupation est à quasiment la même somme à l'euro près.

Mais du coup pour le calcul de la soulte , pour chaque mois passé sa part de crédit diminue. Certes pour chaque mois passé elle doit à l'indivision donc moi 400 euros mais cela sera compensé par les 400 euros que je lui devrais au titre de l'indemnité d'occupation.

Mais au moment de calculer la soulte, quand nous allons prendre : sa part du bien - sa part dû à la banque, forcément pour chaque moi qui passe, la soulte augmente et c'est donc moi qui vais payé pour chaque mois passé, un peu plus

de soulté.

J'ai la tête en compote, est ce que je fais fausse route ?

Oui je vous confirme que dans l'acte notarié la répartition des quotes parts sont les suivantes : 56.98/43.02

Nous avons payé 195 000 euros net.

Les frais d'agence ont été payé par le vendeur

Nous avons emprunté 181 838 euros

une partie de mes 30k d'apport on servis a payé les 14 500 euros de frais de notaire

comme évoqué hier maison 195 000 + frais : 14500 + 500 +2558

Par CLipper

Moi aussi en compote mais on avance c'est certain.

1- vous dites les frais 14500 payes en partie par mes 30ke, non faut pas raisonner comme ca,

Les frzis notaires et droits ont ete payés

-soit entierement par vous (une faveur faite a madame a l'epoque),

-soit partagés 50/50 parce que 2 acquereurs qui se partagent les frais

-soit partagés 56,98/43,03, repartition de la part de chacun dans propriete (du fait que vous aviez un peu d'apport et que le reste de l'achat a ete financé par crédit 50/50).

C'est au choix et quel choix avez vous fait Madame et vous lors de l'achat ?

Votre apport propre/ personnel, il faut le voir pas comme quelque chose que vous avez partagé avec Madame mais comme ce qui vous a permis d'acheter 56,98% du bien a 195ke en empruntant la meme somme que madame alors que cette meme somme du credit (50/50) n'a permis a Madame de n'acquérir que 43,02% du meme bien..

Vous suivez ?

(c'es peut etre moi qui fait fausse route; jnespere que nous n'avons pas perdu Rambotte; il est tres bon en chiffre !)

Vous avez acces au notaire qui a fait acte d'acquisition , pour qu'il vous confirme qu'il a calcule repart proprio avec votre apport perso et un credit de 50/50 ?

Par Huin75

Ce que je sais c'est que madame n'a pas mis d'apport.

- Nous avons acheté la maison 195 000 euros.

- Les frais de notaires étaient de 14 500 euros, je pense les avoir payé en entier du coup (j'ai pas trop reflechis à l'époque)

- J'ai apporté 30 000 euros

- nous avons emprunté ensemble 181 838 euros

- la quote part de propriété est de 56.98 pour moi et 43,02 pour elle

- C'est le cirque et j'enquique tout le monde

J'ai bien l'impression que j'ai payé seul les frais de notaire avec mon apport.... ses 14 500 euros financés seul me portent préjudice aujourd'hui ?

Par CLipper

Bin, si vous vous souvenez pas si vous avez paye tous les frais alors que " normalement" ils sont partagés, c'est (pas forcément prejudice- ou alors moral! mais) Madame ne risque pas de se souvenir que vous lui avez fait ce super cadeau et va continuer a faire croire que c'est elle qui fait des efforts dans la nego...

Il me semble avoir lu que vous disiez que le notaire avait pris credit 50/50 : le notaire vous l'a confirmé ou pas ?

C'est parce que j'ai fait plein de calcul pour retrouvé ces pourcentages a partir des differents montants communiqués et je ne suis paq arrivé a retrouver ces % exactement.

Bon.. je reviens plus tard

Je chercherai si le temps joue plutot en votre faveur ..

Par Rambotte

Les calculs vérificatifs étaient dans l'autre discussion, on arrivait à l'ordre de grandeur 57/43, mais pas exactement aux centièmes.

Par Huin75

Oui dans les calculs du notaire le credit est divisé à part egale.
Nous venons de faire une proposition à hauteur de 10k + prise en charge total des frais de notaire

Par Covat09

J'ai vécu la même histoire pour une maison construite pour un montant de 400k?, j'ai laissé trainé, il l'estimait à 400K?, j'ai demandé aux agences de l'estimer 300K?.
J'ai vécu dedans avec mes 3 enfants pendant 5 ans sans payer d'indemnité d'occupation, il a fini par craquer au bout de 5 ans et a accepté les 300K? d'estimation.
Pour moi si vous êtes dedans vous êtes gagnant.
Surtout si l'avocat de la partie adverse a dit qu'elle renonçait à l'indemnité d'occupation...
C'est une négociation, oubliez les calculs et négociez !

Par CLipper

Bonsoir,

Tres bonne nouvelle, c'est une bonne proposition je trouce!

Et comme dit covat, vous ne perdez rien a attendre
Et dans votre cas, plus de restant du credit diminue plus vos 57% augmente alors que les mensualites credits sont fixes

(au final, non vous n'aviez pas payé tous kes frais de notaire de l'acquisition
Madame a emprunte
(j'arrondis, n'ai plus chiffres ssbles yeux)
90ke , la moitie du credit de 180ke, pour payer 43% de (195ke + 14500e)

Par Huin75

Pourquoi mes 57% augmente ils ?
les charges qu'elle ne paye plus seront a l euros pres compenser par l indemnitée d'occupation.

Cependant le prêt lui donc sa part, continue de baisser mois apres mois donc dans le calcul de la soulte c'est mauvais pour moi puisque sa saoul prend de la valeur

Par CLipper

Une p'tite nuit de sommeil et demain, je verrai si ma " theorie" tient toujours et si je peux vous l'expliquer.

Bonne nuit

Par Huin75

Merci à tous en tout cas.

Ce que je veux dire c'est que finalement elle ne paie plus sa part de crédit (donc je paie pour ne pas avoir de soucis avec la banque), ce qu'elle va me rembourser elle va le recuperer avec l'indemnitée d'occupation. Sauf que je lui redonne avec le calcul de la soulte puisque on se base sur le restant dû à la banque et que chaque mois passé, sa part dû à la banque diminue , alors qu'elle ne paye plus sa part.

Par yapasdequoi

Vous raisonnez sur le remboursement du crédit comme si c'était un loyer.
La somme que vous versez à la banque n'est pas perdue mais vous rend progressivement propriétaire d'une part plus grande du bien.
En plus pendant ce temps vous en avez la jouissance, ce qui se mesure par l'indemnité d'occupation.
Bref vous vous sentez lésé, mais cette sensation ne correspond pas à une somme réelle.

Par Huin75

Je l'entend, je dois pas comprendre le principe du coup.
Moi ce que je trouve anormal c'est que la soulte prend de la valeur sur un restant dûe par madame qui diminue, alors qu'elle ne paye rien pour que cela diminue. J'ai le sentiment de payer deux fois sa part. Chaque mois pour ne pas être en défaut de paiement et lors du paiement de la soulte, et comme je suis redevable de l'indemnité d'occupation.....

Par Covat09

Vous remboursez sa part du crédit, plus le temps passe plus votre part de la maison augmente, ça c'est sur.
Ce qui est moins sûr c'est l'indemnité d'occupation, son avocate sait qu'elle n'y aurait pas droit, sinon elle n'aurait pas dit qu'elle y renonçait dans sa proposition. Mais même si elle voulait y prétendre elle ne le pourrait pas, elle ne paye plus son prêt, elle est partie avec les clefs, elle peut revenir quand elle veut, les enfants habitent la maison donc l'indemnité serait minorée.
Bref, vous avez fait la proposition à 10K?, si elle l'accepte tant mieux, si elle refuse moi je laisserai couler.
Si elle veut partir dans 10 ans de procédure pour faire vendre la maison aux enchères et qu'au final vous la rachetiez pour moins cher, vous seriez encore gagnant.
Ne vous prenez pas la tête, profitez de vos enfants.

Par Huin75

Merci pour vos réponses.

Les enfants vivent avec leur maman, je les vois 1 week end sur deux et les vacances scolaire.

Le seul truc qui me chagrine à laisser couler c'est que de façon injuste, sa soulte augmente mois après moi puisque son dû à la banque baisse grâce au fait que c'est moi qui paye tout en ce moment afin de ne pas être en défaut de paiement bancaire

Par CLipper

Bonjour Huin,

Non votre soulte n'augmente pas chaque mois.

La, pas trop le temps, expliquerai plus tard avec un exemple.

Il ne faut pas confondre les "dettes".

Pour acheter ce bien à deux, vous avez tous deux, en co emprunteurs solidaires, emprunté 180ke.

Du fait du art 1309 et 1311 ou 17, je sais plus, solidaire dans un crédit ou il n'est pas précisé l'engagement respectif de chacun des co

veut dire que vous devez chacun à la banque la moitié des mensualités

Et dans votre cas qui payez à la banque depuis janvier la part (1/2) de votre ex,

Votre ex a une dette envers vous (et pas envers l'indivision, point important selon moi pour le calcul final) tous les mois votre ex vous doit la moitié mensualité crédit point

Et il faut calculer dans un premier temps le montant de la soulte avec ces seuls éléments et faits.

Vous verrez qu'au fil du temps, la soulte diminue

(parce que, en gros de chez gros, pour la moitié de la mensu crédit, votre ex rembourse 43% du bien (sa part de propriété dans le bien) alors que pour même demi mensu, vous remboursez votre part de propriété qui est supérieure (57%)

Je ne sais pas si je fais bien d'expliquer ça comme ça!!

Après, seulement après on considère les dettes envers l'indivision..

Le plus important je pense est de comprendre que quand vous payez les mensualités tout seul à la banque, votre ex vous en doit à Vous la moitié et ce fait entrer tout de suite dans le calcul de la soulte car c'est une dette qu'elle a envers vous (c'est pas une dette envers l'indivision comme peut l'être une IO Ou les charges style TF sur le bien).

-

Par Huin75

J'ai bien compris cela, sauf que ce qu'elle va me rembourser, je vais le lui redonner avec l'indemnité d'occupation. Si le partage a lieu dans 6 mois, la soulte va augmenter chaque mois. Tout les mois l'indemnité d'occupation prend de la valeur, ce qu'elle me doit aussi mais cela va s'annuler.

La soulte finale elle, sera calculé le jour où l'accord sera trouvé, donc sur le restant dû à la banque par madame ce jour là, donc la soulte aura augmenter sur une part bancaire diminuée grâce au paiement que je fais à sa place chaque mois.

C'est cette indemnité d'occupation qui tronque tout.

Par CLipper

Bonjour Huin,

Je cherchais donc un exemple simple pour vous expliquer l'idée qui est la mienne que vous êtes gagnant à attendre et Comme j'avais des difficultés à trouver un exemple simple, j'ai demandé à une IA gratuite (pour voir ce qu'elle allait trouver comme exemple)

Elle ne m'a pas trouvé d'exemple (IA gratuite assez limitée en intelligence!)

Mais elle m'a dit un truc très intéressant et elle n'en démord pas!

Je cite:

""

1. Principe juridique fondamental (date de liquidation)

? La soulte se calcule à la date de la désolidarisation financière, c'est-à-dire :

le moment où Madame arrête de payer et où Monsieur commence à assumer seul le crédit, avec l'accord de la banque.""

Pour l'IA, la soulte est fixée à la date de la désolidarisation du crédit, quand un se met à payer seul le crédit à la banque et plus le temps entre désolidarisation et liquidation(rachat de la part de l'autre) est long, plus la dette de celui qui paie plus son crédit envers celui qui paie tout le crédit augmente donc

Plus il attend pour acheter moins cet achat lui coûtera.

En clair, madame ne remboursant plus la banque pour son crédit, la valeur de sa part de propriété (qui est de 43%) est figée à l'instant où elle a arrêté de payer la banque.(alors que, depuis qu'elle a arrêté de payer la moitié des mensualités de l'emprunt, elle vous doit chaque mois à vous la moitié des mensualités)

Par CLipper

Bonjour Huin,

Je viens de lire un article sur indemnité d'occupation, peut être intéressant de communiquer à votre avocate.

Je vous envoie le lien en MP car il s'agit d'un site d'avocat et je crois que pas le droit de le mettre sur le forum.

Bonne journée

Par Huin75

Merci beaucoup pour votre aide.

Nous n'avons pas eu de retour concernant notre proposition a ce jour.

Par Huin75

Bonjour,

Meilleurs voeux à tous.

Je reviens concernant la sortie d'indivision.

Nous avons envoyé notre contre proposition en date du 27 novembre 2025, a ce jour, aucune réponses.

Dois-je considérer que l'amiable ne sera pas possible et dois-je demander à mon avocate de lancer la procédure d'assignation judiciaire ?

Merci pour vos retour

Par Isadore

Bonjour,

Vous la connaissez mieux que nous, vous êtes donc plus à même de savoir si une solution amiable est vouée à l'échec.

Quant à l'assignation judiciaire, tout dépend de ce que vous voulez obtenir. Vous pouvez demander :

- le partage judiciaire avec vente du bien aux enchères
- que le juge tranche concernant les sommes que vous vous devez l'un à l'autre (échéances du prêt, indemnité d'occupation s'il y a lieu, paiement de la taxe foncière...)

Le juge n'est pas compétent pour décider de vous attribuer la maison en échange d'une soulte, sauf si Madame est d'accord.

Avant d'envoyer la maison aux enchères publiques il faut donc vous assurer que vous aurez la capacité financière de la racheter. A compter de l'adjudication, l'enchérisseur a deux mois pour verser la totalité du prix de vente. Il faut en sus compter environ 15 % de frais, qui seront à sortir de votre poche.

Au risque de radoter, n'oubliez pas que si vous contester devoir une indemnité d'occupation, cela veut dire que vous lui reconnaissez le droit de venir à volonté dans le logement.

Elle ne va sans doute pas pousser le vice jusqu'à revenir y habiter, mais elle pourra y venir de temps à autre, seule ou avec des copains. Les week-ends où vous aurez les enfants elle sera par exemple en droit de venir s'incruster. C'est une chose de dire "elle a les clefs, elle peut revenir habiter si elle veut" alors que vous êtes tranquille chez vous. C'en est une autre de retrouver un matin le nouveau concubin de Madame en train de fourrager dans le frigo.