



Soulte, et indivision

Par veronique 5

Je me suis séparée de mon conjoint en novembre 2017.

Nous avons fait estimer la maison à 110 000 euros. Le notaire m'a envoyé un document pour m'apprendre que ma soulte est de 79 euros. Sachant que l'emprunt de cette maison est au deux noms et que pendant cette période j'ai donné 300 tous les mois. Je donnais la moitié de l'emprunt.. Je n'ai jamais accepté de signer la soulte de 79 euros, car pendant les 7 ans de vie commune j'ai donné 28 000 pour l'emprunt de la maison..

Mon ex-compagnon, à porter l'affaire devant un juge familial. Je n'ai jamais reçu de lettre en recommandé pour ce jugement, le jugement s'est fait sans que je sois présente. Je tiens à souligner, que je me suis retrouvée SDF pendant cette période....

Par la suite, il a fait appel à des huissiers qui soit disant ne m'ont jamais retrouvé pour me remettre l'acte en mains propres alors qu'ils avaient mon numéro de téléphone. Sont avocate a fait appel pour avoir 8000 euros pour préjudice car je n'ai jamais voulu signer la soulte de 79 euros. J'ai été condamnée à payer 800 d'huissiers et 1500 euros par le juge pour préjudice moral.

J'ai eu mon ex conjoint au téléphone, il me a dit que je n'avais aucun recours et que la maison lui appartenait en totalité. Est ce que je peux avoir un recours après le jugement de séparation, sachant que je n'ai rien signé chez le notaire et sachant que la taxe foncière est toujours au deux noms.

Merci de me éclairer.

Par Rambotte

Bonjour.

Aviez-vous demandé le détail des calculs ?

Nous comprenons que c'était un bien en indivision, acquis à deux, peut-être avec des apports, et avec un emprunt bancaire à deux.

Il faudrait le détail du financement (apports, capital emprunté), ainsi que les % de propriété définis à l'acte d'acquisition, ainsi que le capital restant dû.

Ensuite, une soulte, c'est le prix à payer pour racheter la part de l'autre, ce qui suppose un partage amiable pour sortir de l'indivision.

On imagine que le partage n'a jamais été signé une fois que le projet de partage vous a été soumis, avec le résultat des calculs ?

Donc a priori, vous seriez toujours en indivision ?

Et la sortie de l'indivision ne pourrait se faire que par un partage judiciaire.

Par ESP

Bonjour

IL serait utile de préciser votre situation civile..

Mariés, pacsés, concubins ?

Par AGeorges

Bonjour Véronique,

Votre exposé entraîne quelques questions et remarques.

- Vous parlez de conjoint puis d'ex-compagnon. La gestion d'un partage "après séparation" est différente s'il s'agit de couple de divorcés (donc mariés et ex-conjoints), de PACS ou de concubinage (ex-compagnon), encore que le PACS ait été rapproché du mariage. Merci de préciser

- Vous dites "ma soulte". La soulte est ce que l'un des indivisaire verse à l'autre pour compenser un partage inégal. Si j'ai bien compris, votre "ex" va garder le bien, et en contrepartie, il vous verserait une soulte de 79?. C'est donc l'inverse.

- A l'évidence, un notaire a fait des calculs selon les informations qui lui ont été fournies. En dehors du prêt, il y a probablement eu des apports. Si tous ces apports ont été financés par votre ex, le partage ne peut qu'être déséquilibré. Encore faut-il connaître la répartition qui va dépendre du type de couple que vous formiez (remarque précédente). Par exemple, des concubins en indivision définie à 50/50 peuvent avoir fait des apports différents, cela ne compte pas (ils n'y étaient pas obligés).

- Dans un prêt, il y a la partie remboursée et celle qui ne l'est pas. Il y a du capital, des intérêts et de l'assurance. Dans les premières années de remboursement, la part du capital remboursé est très faible, et c'est probablement ce qui a abouti à une soulte de 79? qui a l'air tout à fait ridicule, mais laisse supposer que la plupart de vos 28.000? ont justement servi à payer les intérêts et l'assurance, voire à compenser votre part du solde du prêt.

En principe un notaire a une obligation de traitement égalitaire dans ce domaine, il n'a pas de raison de vous léser en faveur de votre "ex".

Sans disposer des détails du calcul, il est difficile d'en dire plus. Mais si vous avez un tableau d'amortissement du prêt, vous pouvez vérifier ce qui est dit ci-dessus.

Par Rambotte

Par ailleurs, ce genre de conflit de partage ne se porte pas devant un JAF (vous dites "juge familial).

Et lors d'un jugement pour sortir de l'indivision, quand la composition de lots est impossible, le juge du partage ne devrait pas pouvoir attribuer le bien, mais ordonner la vente aux enchères (auxquelles les indivisaires peuvent participer).

A moins que lorsqu'une partie fait défaut, on considère qu'il n'y a qu'une seule demande, la partie absente étant alors considérée en accord avec les dires de la partie présente ? A creuser, mais ce serait une possibilité que la maison lui appartienne désormais, en vous devant cette somme de 79? ?