Erreur calcul soult

Par Seivo

Bonjour,
J'espère que vous allez bien.
Contexte : suite au divorce de ma mère, nous avons décider de racheter le bien immobilier qu'elle possède avec son ex-mari. Nous avons donc consulté un notaire qui a calculer la soult que nous devions verser, puis contracté un crédit, signé ce crédit. Entre-temps, la notaire qui avait fait les calculs a quittée l'agence notariale et/ou a cessée d'exercer.
Après avoir signé le crédit, la notaire ayant reprit notre dossier nous annonce qu'elle ne parvient pas à retomber sur les mêmes sommes, sur le montant de la soult et les frais de notaire. Même en se basant sur les documents fournis à la base, qui nous ont servit a contracter le crédit à la banque.
Nous nous retrouvons donc avec un crédit engagé, la notaire en question traîne depuis plusieurs semaines.
A savoir que la différence est assez énorme, initialement autour des 130.000e, la soult annoncée et maintenant de 187000e. Notre taux d'endettement serait trop élever pour obtenir 50ke de plus.
Je sollicite donc votre aide & vos conseils au sujet des recours possible pour nous envers le notaire. Nous ayant fourni à la base un document officiel et tamponé, n'est il pas engagé à respecter une certaine rigueur vis a vis du traitement de notre dossier ? Quel sont concretement nos droits vis à vis de cette situation ? Est il utile de saisir la chambre des notaires si une erreur aussi aberrante a été faite par une notaire qui n'exerce même plus au sein de l'agence ?
Un grand merci par avance pour vos réponses et conseils.
Bien cordialement,
Youri

Par AGeorges

Bonjour Seivo,

la notaire qui avait fait les calculs a quitté l'agence notariale et/ou a cessé d'exercer.

La première chose à vérifier est de savoir bien précisément QUI a commis l'erreur. S'agit-il d'un "notaire" en titre ou d'un salarié/clerc/commis/Stagiaire.

Dans le premier cas, la responsabilité incombe au "notaire" qui n'est plus là, y compris en cas de départ en retraite. Et dans ce cas, il ne peut y avoir transfert de responsabilité vers l'étude notariale.

Dans le second, elle incombe au "notaire-chef" actuel, qui est toujours en exercice et a mal délégué ou omis de contrôler ses 'employés'.

Merci de répondre à cette première question.

Ensuite, il faudra estimer votre DOL. Pour simplifier, disons que :
- Si vous aviez connu dès le début le bon montant de la soulte, qu'auriez-vous fait ? (par exemple vendre le bien et avec la part de votre maman et un 'petit' complément de votre part racheter autre chose de plus petit ...)
- Du fait de l'erreur, s'il faut annuler (rembourser) le crédit, cela va vous coûter combien ? (ou combien en plus)

C'est l'impact financier de la différence qui sera considéré comme un DOL.

La suite dépend de la réponse à la première question.

Par Seivo

Bonjour AGeorges,
Tout d'abord, merci pour votre réponse.

La première chose à vérifier est de savoir bien précisément QUI a commis l'erreur. S'agit-il d'un "notaire" en titre ou d'un

salarié/clerc/commis/Stagiaire.

De ce que nous explique le second notaire (disons "notaire B", celui qui a reprit le dossier), c'est le notaire ayant fait les calculs initiaux (disons "notaire A")qui a commis l'erreur. Cependant, nous sommes toujours en attente de retour de sa part, car elle n'arrive même pas a nous dire précisément ou est l'erreur.
Notaire A : c'est un notaire "associé"
Notaire B : c'est un notaire "salarié"
Je ne sais pas si cela fait une différence, mais ce sont tout deux des notaire à proprement dit.

Ensuite, il faudra estimer votre DOL. Pour simplifier, disons que :
- Tout à fait, cette soult aurait été trop élevée et nous n'aurions en aucun cas démarrer toutes ces procédures pour obtenir un crédit et juste fait une liquidation du bien.
- C'est quelque chose que je vais voir avec notre banquier, il nous accorde cependant quelques mois de délai et nous dit de faire pression pour que le second notaire arrive à retomber sur les calculs initiaux ... Est-ce une bonne chose à votre avis?
Merci encore pour votre aide et bonne journée !
Bien à vous
Youri (alias Seivo)

Par ESP

Bonjour bonjour

Le notaire prenant la succession d'un confrère cessant son activité ne répond que des fautes commises dans le cadre des dossiers en cours d'exécution lui ayant été transmis mais n'est pas responsable du fait de son prédécesseur.

Dans votre affaire, on ne peut reprocher une erreur dans un acte notarié, car il n'y a pas eu d'acte, votre action ne pourrait donc reposer que sur l défaut de conseil, car la conclusion future d'un acte nécessite que le client soit particulièrement bien avisé : Il doit être en possession de toutes les informations susceptibles d'influer sur sa volonté de conclure l'acte juridique.

Par AGeorges

Bonjour Youri,

ESP a répondu à votre réponse à ma question. C'est donc un peu plus compliqué, mais la responsabilité d'un notaire ne cesse pas forcément parce qu'il (ou elle) est parti(e) en retraite. La profession est protégée et a donc des obligations. Il y a un "ordre" des notaires comme pour les médecins. Mais laissons cela de côté pour l'instant.

Sans entrer dans des données personnelles, nous pouvons peut-être vous aider pour calculer la soulte (Qu'en pense ESP ?). Evidemment, nous ne pouvons pas vous donner de garantie (le notaire non plus, d'ailleurs !), mais, au moins, l'approche chiffrée pourrait vous aider dans le dialogue avec 'B'.

Enfin, si la banque vous a donné un peu de temps, peut-être pourriez-vous, selon l'ouverture de "l'ex-mari" trouver un montage différent ?
Un exemple 'approximatif' :
- vous trouvez une location tranquille et plus petite pour votre maman,
- vous mettez la maison en SCI en rachetant une partie des parts le l'ex-mari (avec le prêt sous le coude),
- La SCI loue la maison et verse les revenus aux deux associés de la SCI selon leurs parts respectives. Pour votre mère, cela peut 'payer' son loyer et cela donne un petit revenu régulier à l'ex-mari.

PS. Soulte s'écrit avec un 'e'

Par ESP

AGeorges,
Suis désolé, mais à l'heure où j'ai commencé à écrire, je ne voyais aucune réponse encore..

Concernant un calcul de soulte, il faut beaucoup d'éléments et ce n'est pas dans la question. Depuis 20 ans, j'ai appris combien il faut s'attacher à répondre au sujet, rien qu'au sujet. Ensuite seulement, on développe, uniquement si cela fait naître d'autres questions.

Par AGeorges

@ESP
Concernant un calcul de soulte, cela n'est pas dans la question et depuis 20 ans, j'ai appris combien il faut s'attacher à répondre au sujet, rien qu'au sujet.

En toute amitié, ESP, j'ai plus de 40 ans d'analyse derrière moi et, du fait des sujets parfois complexes qui sont abordés ici, beaucoup de poseurs de questions déduisent leur demande finale d'un raisonnement faux ou incomplet. Dans le cas de Youri, finalement, on ne sait pas si l'erreur vient du 1er ou du 2nd notaire. Ce que l'on sait, c'est qu'un même calcul de soulte a donné DEUX résultats très différents.
De ce fait, j'ai "proposé", en vous demandant votre avis, à Youri de nous en fournir les éléments dépersonnalisés puisque tout le sujet tourne autour de cette divergence (et qu'en plus, le second notaire ne répond plus ...).

Un énoncé trompeur qui se termine par une fausse question dispose d'un exemple parfait dans ce que l'on appelle "l'énigme du 30e franc". Voulez-vous son texte (normalement posé oralement) ?

Quand au fait que vous preniez le relais pour enchaîner sur une réponse du poseur de question, je n'y vois aucun inconvénient, au contraire. Ne pouvant être disponible 100%, ce type de relais est bon pour ceux qui attendent des réponses. A charge de 'contraire' quand vous êtes en suractivité.

Cordialement

Par Seivo

Bonjour ESP, AGeorges,
Merci encore pour vos réponses et votre aide.

Ayant tout de même une bonne relation avec la notaire B, je voulais garder en dernier recours la solution consistant à saisir l'ordre des notaires pour éviter un litige (supplémentaire).

J'ai repris sur un google sheet le document transmis par le notaire A qui nous a servit de base pour demander le financement auprès de notre banque, le voici : https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Ayu9ADPOFLcQLTManxlpBrjDK4RU-dTTS3a7StheKF8/edit?usp=sharing

Pourriez-vous éventuellement svp jeter un ?il, cela pourrait peut être confirmer l'erreur que le notaire B évoque.

Au sujet de votre dernière suggestion, malheureusement, l'ex marie et ma mère sont restés en très mauvais terme pour ne pas entrer dans les détails, j'avais penser à cette solution mais le dialogue est vraiment fermé. Je vais cependant tenter de lancer un dialogue dans ce sens par l'intermédiaire des notaire si aucune autre solution n'est envisageable.

Mes plus sincères remerciements pour votre aide et vos conseils,
Bien à vous,
Youri

PS : En effet, quelle faute grossière ... Je n'ai jamais été le meilleur en orthographe ahah

---
Par Seivo

S'il est pertinent à votre sens d'ouvrir un nouveau sujet pour demander une aide sur le calcul de la soulte, je le ferais :)
Qu'en pensez vous?

Merci de votre aide
Youri

Par AGeorges

Bonsoir Youri,

Dans le fichier qu vous avez mis à disposition, je relève, par ordre d'importance décroissante :

1. Lignes 44 et 49
L'actif net communauté est de -180K. Il convient de le diviser par deux et non de le reprendre deux fois pour Mr ET Mme.

2. Ligne 91, le résultat ne peut être le même que celui de la ligne 97 puisque la mensualité est plus faible.
(total 2.459,80 et non 5.714,80)

3. Le signe '-' est absent ligne 52, mais le montant est bien repris en ligne 113. Pas grave.

Je vous laisse reprendre l'ensemble. Si vous avez besoin d'un coup de main, demandez ...

Par Seivo

Bonsoir AGeorges,

2 & 3 sont corrigées, c'était des erreurs de copie simplement.

Si je comprend bien les modifications qu'impliquent le changement des lignes 44 et 49, qui passent à -90k environ.

La soulte devient 228?364,12? (encore plus élevée que ce qu'à annoncée notaire B par ailleurs)

CQFD : l'erreur du notaire A est confirmée ?

Pourriez vous svp checker mes modifs sur le doc et me le confirmer.

Merci d'avance,
Bien à vous
Youri

Par AGeorges

Re Youri,

Si j'ai bien compris, le nouveau fichier est celui de la notaire B.
Les formules, c'est quand même bien pratique quand on utilise un tableur ...
J'ai repris votre google sheet avec X ... et remplacé une partie des nombres par des formules. Quand on a des corrections à faire, tout se propage tout seul.
Exemple, au lieu de taper un nombre dans une case, vous tapez
=B41*2 ou =B102/3 le reste est automatique, même quand vous ajoutez une ligne.

Ceci dit, dans la colonne C, la l41 n'a pas à être changée, mais par contre les lignes 49 à 52, si. Je continue ...

Par Seivo

Re AGeorge,
Non, l'excel que j'ai créé reprend le tableau que la notaire A nous avait fourni sous forme de PDF. J'ai essayé d'y integrer quelques formules pour comprendre les calculs grâce à mes maigres connaissances acquises en compta, mais certaines relations restent flous.

En gros, colonne B = notaire A
Colonne C = j'ai divisé l'actif net comme vous l'avez dit, et essayé de faire impacter ce changement sur la soulte plus bas.

Bien à vous
Youri

Par AGeorges

Re,

J'ai du mal à comprendre les valorisations maison et prêts. Mon impression est qu'il y a des doublons.

Dans l'actif de la communauté, il y a 348.000? de maison. C'est sa valeur estimée ? A quel moment ?
Dans le passif, il y a 227.000? de capital restant dû. Ceci au moment de l'effet du divorce (?). Par ailleurs, après cet effet, il y a des mensualités payées (dont du capital) et il n'y a pas de statut final de liquidation.

Par exemple, pour Mme, en tant que communauté, elle doit LA moitié des 227.000? de capital restant dû, et ensuite, elle doit encore la 1/2 de la part de capital dans les 164000? de prêt qu'a payé Mr. Tout cela me parait redondant (et faux).
Je suppose que les 120.000? sont ceux que vous avez demandé, en plus.

Petit complément :
Entre janvier 2012 et mai 2021, il y a eu 8.8% d'inflation. Par exemple, à ce titre seul, une maison de 348.000? en janvier 2012, vaudrait plus de 378.000 en mai 2021.
mais bon, ce n'est pas une énorme inflation, et calculer en euros constants se pratique sur des périodes pas trop longues.

Par Seivo

Re,

"Dans l'actif de la communauté, il y a 348.000? de maison."
--> Accord entre les deux parties sur la valeur de la maison. Cela date en effet de 2018-19.

Dans le passif, il y a 227.000? de capital restant dû.
Capital restant du à date de 2012. Le divorce a été établie en 2017, pendant tout ce temps, nous habitions à titre gratuit dans le bien et l'ex mari payait les mentualité lui même (suite à une première décision du juge).
Par la suite, après les différents appel, la décision a été "rétroactive" (c'est le terme il me semble) et a disons annulé la décision initale ou nous étions hebergé à titre gratuit.
Ma mère doit donc payer la moitié de toutes les mentualité payées par l'ex marie, de 2012 à 2017.

Je suppose que les 120.000? sont ceux que vous avez demandé, en plus.
Ceci correspond au capital restant du (en gros le montant du prêt initial sur la maison à rembourser à date de Juin dernier, nous payons depuis l'entierté du crédit actuel sur la maison car l'ex mari a saisi la commission de surendettement pour ne plus le faire.

Le dossier est vraiment complexe...

Bien à vous

Par AGeorges

Encore moi,

Pour la maison, il y aurait eu :
- Un apport de 230.000 de Mr (*)
- Un apport de 54.000 de Mme
- Un emprunt avec un solde en capital de 227.000? au bout d'au moins 6 ans, tout cela pour une maison qui en vaut 348.000 un certain temps après ?
- Encore 164.000? de versements de M. après 2012.

Un peu bizarre car la mention "avec son ex" ne veut-elle pas dire qu'il n'en possédait que la moitié ?

Pour poser la question autrement, je ne comprends pas pourquoi, quand on dispose d'environ 280.000? pour "acheter" une maison d'environ 300.000?, on ait besoin d'un prêt d'environ 250.000?. La logique mathématique et financière m'échappe.
à suivre

Par Seivo

- Un apport de 230.000 de Mr (*)
Erreur de la part de notaire A à mons avis, 230.000 correspond la vente d'une maison détenu auparavant par Mr, mais il a apporté réellement 170.000 (environ) car cette maison n'était pas totalement remboursée.

- Un apport de 54.000 de Mme
ça c'est ok

-Un emprunt avec un solde en capital de 227.000? au bout d'au moins 6 ans, tout cela pour une maison qui en vaut

348.000 un certain temps après ?
Ma mère et son ex mari ont acheter un terrain avec une maison qu'ils ont du démolir, puis reconstruire. Je pense que c'est pour cela que la logique mathématique paraît bancale.

L'estimation de la maison est quant à elle revu à la baisse car il reste beaucoup de travaux. Je vous ferais suivre des explications plus détaillées après consultation de tous les documents.

Merci encore
Bien à vous

Par AGeorges

Re Youri,

Le divorce a été établie en 2017, pendant tout ce temps, nous habitions à titre gratuit dans le bien et l'ex mari payait les mensualité lui même (suite à une première décision du juge). Par la suite, après les différents appel, la décision a été "rétroactive" (c'est le terme il me semble) et a disons annulé la décision initiale ou nous étions hébergé à titre gratuit. Ma mère doit donc payer la moitié de toutes les mensualité payées par l'ex marie, de 2012 à 2017.

Je ne discute pas de cela. Disons plutôt qu'une décision 'temporaire' a été annulée. Les décisions rétroactives sont plutôt rares en justice, pour faire comme les lois (code civil article 2 je crois ...).

Je reprends mon propos:
L'actif de la communauté est amputé de 227.000? qui sont le capital restant dû du prêt sur la maison. Du coup, la part de votre mère est amputée de la moitié, soit 113.500?. Une bricole ...
Ensuite, Mr paye environ 100.000? de capital sur 164.000? de mensualités, et votre mère est à nouveau débitée de la moitié, soit 50.000?. Et ensuite, vous payez les mensualités dont une partie du reste du capital.
Donc je dis, ce n'est pas bon. En première approche, je dirais que le capital restant dû n'a pas à être mis au passif de la communauté, ou alors, il faut le compenser au titre des paiements ultérieurs. Une même somme ne peut pas être débitée plusieurs fois.
A mon avis, chaque paiement, postérieur au décompte communautaire, et concernant le prêt, doit être décomposé en capital et intérêts, et la partie capital doit être recréditée aux comptes de M. et Mme puisque déjà imputée.

Communauté : débit capital restant dû
postérieur :
- règlement : débit intérêts'n + capital'n
- compte perso : crédit capital'n.

Il est normal d'établir un décompte communautaire, mais anormal de débiter plusieurs fois un même capital.
Si vous avez un copain comptable, il devrait vous confirmer ça.

Au bas mot, il s'agit de plus de 100.000? ! que les notaires ont débité, globalement, deux fois.
A confirmer.
Vous avez dit complexe ?