



Projet d'acte notarié

Par Deska

Bonjour,

Après divorce prononcé début 2024, il nous restait un bien immobilier en commun qu'il fallait traiter. Le notaire en charge a déterminé les Droits de chacun sur la base d'une maison vendue en 2015. Or la maison actuelle qui est communautaire le notaire la laisse à monsieur sans contrepartie pour moi. Alors que, j'imagine la moitié de la valeur à défaut d'être vendue me reviens. Le notaire me pose un ultimatum, soit je signe, soit elle se destitue de l'affaire, prétextant que mon refus de signer est motif de destitution. Comme vu sa réponse ci-dessous:

Madame

Dans l'ensemble de la liquidation il a été pris en considération les deux maisons dont l'une a été retenue pour sa valeur au prix de vente. Ce qui a déterminé les droits de chacun, je vous rappelle qu'à défaut de vouloir faire ce que vous vouliez, vous m'avez destitué de ce dossier par suite ce mail sera notre dernier échange. Bien à vous

Or au départ cet acte notarial avait pour but de traiter équitablement la maison qu'il nous reste en commun et j'ai d'ailleurs versé un acompte pour cela. Que puis faire car ce notaire s'obstine à refuser de communiquer ? Elle refuse de répondre à ma question, pourquoi la maison commune revient seulement en totalité à monsieur ? Quel recours ? Merci pour vos conseils . Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons que la communauté était composée de deux maisons dont l'une a déjà été vendue.

Quel a été le sort de ce prix de vente ?

Aurait-il été versé à vous seule ?

L'acte n'est pas destiné à traiter la maison qui reste, il est destiné à liquider la communauté, avec toutes ses composantes non encore prises en compte.

Il peut exister aussi des récompenses dues par la communauté à un époux pour l'emploi de fonds propres dans l'acquisition.

Sans voir le détail des calculs liquidatifs, difficile d'être fixé.

Par Deska

Ok grand merci pour cette info! Mais dans ce cas quel est le devenir de la maison communautaire qu'il nous reste? Reste- elle communautaire si elle n'est pas vendue ?

Le but du notaire était de régler la maison actuelle afin qu'elle ne soit plus communautaire.

Pour l'instant, cette maison qui a été entièrement payée, est en location et c'est monsieur qui engrange depuis 2007 la location. De sorte que plus on attend pour régler cette liquidation et plus il va me devoir d'argent. Donc ce n'est pas intéressant pour lui évidemment. D'où la nécessité de régler ce problème.

Le notaire ne me donne aucune explication. Que faire ?

Par Rambotte

Vous ne répondez pas à mes questions sur l'autre maison, celle déjà vendue.

Ces questions servent à tenter de comprendre pourquoi la maison restante est attribuée à votre ex sans contrepartie

pour vous, dans l'acte de liquidation partage de la communauté.

Par Deska

Ok désolée. Je précise que Monsieur ne vit plus au foyer depuis 2003. Divorce prononcé en janvier 2024.

La maison N1 achetée en 2005 et vendue en 2015 était à ma charge entièrement(crédit etc ..) La vente sert en partie à rembourser le crédit soit 47000 ? . Il reste de la vente 70000 ? que je récupère effectivement.

La maison N2 achetée en 2007 toujours communautaire d'une valeur de 100000? était à l'entière charge de Monsieur. Crédit entièrement remboursé en 2024 et mise en location en 2008 et toujours actuellement en location. C'est à dire qu'elle n'a rien couté à Monsieur , la location couvrant à peu près le crédit.

Voilà ou nous en sommes actuellement.

Par Rambotte

Cela veut dire quoi "être à la charge" pour une maison ?

Surtout qu'étant marié en communauté, il n'y a qu'un seul payeur : la communauté, peu importe le compte bancaire utilisé (compte à un seul titulaire, compte joint).

C'est la communauté qui a payé les échéances. C'est la communauté qui a encaissé le prix de vente, ou son solde après remboursement.

Le mariage en communauté est bien antérieur à l'acquisition de la première maison ?

Pour les acquisition, y a-t-il eu des emplois ou des remplois de fonds propres, ouvrant droit à récompense dans les calculs liquidatifs ?

Si l'argent résiduel de la première vente est toujours dans les comptes de la communauté, il peut être normal que dans les calculs liquidatifs et les attributions, tenant compte de tous les éléments, la maison soit attribuée à votre ex et l'argent (déjà sur votre compte) soit attribué à vous.

Faites vérifier les calculs liquidatifs par votre avocat s'il en a la compétence, ou par un autre notaire.

Par Deska

Par être à charge je veux dire que nous étions séparés de fait depuis 2007. C'est à dire qu'il y a eu dissolution du compte joint et que à partir de cette date je pouvais prétendre à des aides sociales (alloc familiales... prime de rentrée scolaire ...) ce qui n'était pas le cas avant. Mon mari ayant un trop fort salaire.

Je vivais avec mes enfants dans la maison N° 1 vendue en 2015 et lui étant grand déplacé international, une maison ne lui était pas nécessaire, il s'est attribué la maison N° 2 pour sa retraite qu'il loue.

Chacun payant le crédit " de sa maison " et autres frais. D'ailleurs au prononcé du divorce les effets ont été arrêtés en 2007.

J'ai demandé l'aide de la CDAD pour ce problème de projet d'acte et un contrôle a été fait au tribunal de proximité en défaveur du notaire. Mais mon notaire ne veut pas en entendre parler. Elle reste sur ses positions.

D'après le projet d'acte je dois la moitié de la vente perçue en 2015 à monsieur et lui garde la maison qu'il lui a été entièrement remboursé par 17 ans de locations.

Le notaire dédié qui a fait un contrôle de l'acte au tribunal de proximité m'a aussi conseillé de faire appel à un avocat.

Par Rambotte

Donc effectivement votre situation est plus complexe puisque la communauté doit être liquidée en 2007 (effets du divorce), et après vous êtes en séparation de biens, donc en indivision.

D'ailleurs, le partage est-il maintenant ou rétroactif en 2007 ? Je pense qu'il est maintenant.

Dans ce cas, les biens sont indivis, les dettes bancaires étaient indivises, le loyers sont des revenus de l'indivision.

Par Deska

Ok c'est compliqué en effet.

Pour autant grand merci pour ces explications. C'est très aimable à vous.