



Rachat soulte maison

Par Fluke

Bonjour,

Maintenant que le divorce est prononcé, mon ex bloque la liquidation de la maison qui me revient vu que j'ai obtenu attribution préférentielle. Il me demande une soulte nettement supérieur au prix d'estimation du bien et supérieur à mes emprunts prévu à la base. De plus, je suis rendu à 8 ans d'indemnité d'occupation et maintenant monsieur réclame un versement mensuel. D'après mon avocats ça peut durer encore plusieurs années s'il en fait la demande. Avec la procédure qui traîne, sachant que le dossier n'est toujours pas passé devant le juge. En attendant, mon ex a racheté des le début sa maison en sci que je rembourse indirectement par l'indemnité d'occupation.

Je suis effarer de voir cette situation.

Comment puis je m'en sortir avec cette indemnité d'occupation ou le montant risque d'atteindre le moitié du prix de la soulte.

Par Isadore

Bonjour,

L'attribution préférentielle ne prive pas Monsieur de ses droits de propriétaire : vendre au prix de son choix, toucher une indemnité en échange de la privation de jouissance de son bien...

Soit vous lui donnez ce qu'il demande, soit vous cessez d'occuper le bien pour vendre à un tiers ou mettre en location, soit vous demandez la sortie forcée de l'indivision et la mise aux enchères judiciaires du bien. Dans ce dernier cas vous pourrez participer aux enchères si vous pouvez avancer la totalité du prix de vente. Vous pouvez aussi lui proposer de racheter votre part et chercher autre chose.

Il a le droit de préférer toucher une indemnité d'occupation plutôt que de vous vendre son bien.

Par Fluke

Je trouve cette situation relativement injuste dans le divorce. Vous programmez de quitter votre femme avec les économies du couple. Vous rachetez un bien en sci avec l'apport du couple qui la suite ce bien est autofinancé par l'indemnité d'occupation que vous pouvez métriser dans la durer.

Ce rachat, je l'avais envisager par rapport à l'évaluation immobilière du moment pour satisfaire la volonté de mes enfants avec un prix déterminer en fonction de mes ressources. on ne m'a pas prévenu que la situation pouvait changé en fonctionne du désir de l'autre, il ne fallait pas me donner l'attribution préférentielle .

maintenant, si la maison finit aux enchères pour financer seulement l'indemnisation. Quel regret!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le jugement aurait pu prévoir une attribution à titre gratuit. Mais ceci n'est apparemment pas le cas.

Donc l'indemnité est due, selon le code civil :

Article 815-9

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.

Cette indemnité est comme un "loyer" que vous payez sur la part dont vous n'êtes pas propriétaire. Est-ce si injuste ?

Toutefois, ça ne peut pas durer éternellement. Vous aussi pouvez exiger la sortie de l'indivision : racheter la part de l'autre indivisaire ou provoquer la vente aux enchères et racheter à bas prix (si vous avez les fonds)

Article 815

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

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Par Fluke

vous dites provoquer la vente aux enchères et racheter à bas prix. J'ai toujours entendu dire par le notaire que la vente aux enchères et la solutions perdante dans la liquidation.

Dans mon cas je lui propose 20% de plus que le prix des estimations actuelles et malgré tout ça ne suffit pas.

Le juge peut il statuer pas la vente ?

Je n'ai jamais assisté à vente aux enchères de logements, je ne souhaite pas que ma maison m'échappe.

Par Rambotte

Bonjour,

ce n'est jamais perdant pour celui qui achète aux enchères, sachant qu'un indivisaire peut participer aux enchères.

Simplement, l'indivisaire qui achète aux enchères doit a priori avancer le prix total (et pas seulement la part de l'autre), même si après, il récupère sa part dans le partage de ce prix total versé.

Il est toutefois peut-être possible que le cahier des charges de la vente aux enchères stipule que si un indivisaire participe à la vente aux enchères, il ne doit pas avancer que les parts des autres indivisaires. A vérifier.