



## Vente maison soulte

-----  
Par Matt32

Bonjour,

Suite à une séparation, nous vendons notre maison. (octobre 2024)

Cela fait 5 mois que j'assume seul le montant du prêt (depuis Janvier 2025), cela à permis à mon ex compagne de pouvoir prendre un loyer pour partir de la maison où nous étions hébergés à titre gratuit (chez ma mère), car la maison achetée est en rénovation.

Nous avons un compte joint que nous avons clôturer et où étais prélevés les mensualités, depuis j'ai domicilier les échéances sur mon compte personnel (peut-être une erreur de ma part).

Madame fait la sourde oreille quand je lui dit que d'ici Juin, je ne pourrais assumer seul les mensualités..

Lors de la signature notaire, les parts sont de 58% pour moi (apport personnel) et de 42% pour elle (sans apport).

Le prêt est à hauteur de 50/50 pour le remboursement.

Lors de la vente, la plus value sera t-elle partagé à hauteur de ces pourcentages ?

Sachant qu'elle n'a rien investi et en tout et pour tout à rembourser une seule mensualité complète (935?).

Y a t'il un moyen de récupérer cette part de soulte ? ou injustement, elle va toucher cette part sans y avoir fait quoi que ce soit ni rien payé ?

Dois-je me rapprocher d'un avocat ?

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

On comprend que l'acte notarié indique :  
les parts sont de 58% pour moi et de 42% pour elle

C'est dans cette proportion que le notaire répartira le prix de vente.

Toutefois vous ferez valoir votre contribution supérieure au paiement du prêt (et peu importe à partir de quel compte bancaire), et votre compagne fera valoir ses contributions habituelles aux charges courantes du ménage ...

Et sans accord entre vous sur les montants à verser à chacun, la somme restera bloquée chez le notaire jusqu'à une décision du tribunal saisi par l'un ou l'autre.

Le juge appréciera vos arguments respectifs et justificatifs.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

On imagine que les parts étaient de 58/42, compte tenu d'un apport de votre part, et d'une hypothèse que vous vous engagiez 50/50 dans les remboursements.

Dans ce cas, la soulte théorique se calcule en partageant le prix de vente selon les proportions du bien 58/42, et en partageant la dette restante dans les proportions de la dette, afin de connaître la valeur des droits de chacun.

Reste la question difficile du non respect des hypothèses, surtout en concubinage, entre l'invocation de l'enrichissement injustifié et la contribution aux charges du ménage.

Il est toujours bon d'établir une convention d'indivision prévoyant que le non respect des engagements dans l'emprunt ouvrira droit à compensation lors du partage. Ainsi, cela devient contractuel.

-----  
Par Matt32

Bonjour,

"Toutefois vous ferez valoir votre contribution supérieure au paiement du prêt (et peu importe à partir de quel compte bancaire), et votre compagne fera valoir ses contributions habituelles aux charges courantes du ménage ..."

Il va falloir que je prouve que je payais seul le prêt de la maison ?

Il est toujours bon d'établir une convention d'indivision prévoyant que le non respect des engagements dans l'emprunt ouvrira droit à compensation lors du partage. Ainsi, cela devient contractuel.

C'était à faire avant signature ou j'ai encore le temps de le faire avant la vente ?

Donc le mieux est de trouver un accord amiable avec Madame afin que je puisse récupérer un peu plus que prévu sur la soulte ? Si elle refuse, je vais devoir saisir avocat/tribunal ?

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Il va falloir que je prouve que je payais seul le prêt de la maison ?

oui.

Gardez bien les justificatifs, puisque le juge vous les demandera.

C'était à faire avant signature ou j'ai encore le temps de le faire avant la vente ?

La convention d'indivision est utile au moment où les indivisaires sont d'accord. Là comme le litige est avéré, c'est inutile de vous engager dans cette démarche.

Donc le mieux est de trouver un accord amiable avec Madame afin que je puisse récupérer un peu plus que prévu sur la soulte ? Si elle refuse, je vais devoir saisir avocat/tribunal ?

Vous avez bien compris.

NB: la "soulte" c'est si Madame rachète votre part. Si c'est une vente à un tiers, vous dites "ma part" qui sera augmentée éventuellement d'une partie du crédit payé à sa place.