



## Montant de la soulte

-----  
Par Huin75

Bonjour,

Ayant un bien en commun avec la mère de mes enfants, nous ne nous entendons plus du tout. Reste la sortie d'indivision à gérer.

Elle ne souhaite pas conserver le bien, moi si.

Nous n'arrivons pas à nous mettre d'accord sur le prix de la maison pour les calculs de la soulte.

J'ai fais faire 3 estimations :

Une par le notaire de la ville ( maison comprise entre 195 000 et 205 000)  
Une par l'agence immobilière principale de la ville ( maison comprise en 195 000 et 205 000)  
une troisième estimation ( maison comprise entre 185 000 et 190 000 euros)

Madame a fais faire deux estimations

la première comprise entre 200 000 et 210 000 euros  
la deuxième entre 220 000 et 220 000.

Forcément, madame veut se baser sur celle qui est vraiment surestimé selon moi.

Que feriez vous dans pareille situation ?

Une moyenne haute des 5 estimations, une moyenne basse ? Vous écarteriez l'estimation suréstimée ?

Merci pour votre retour.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

C'est celui d'entre vous qui a le plus intérêt à acheter ou à vendre qui aura gain de cause.

Il est impossible de vous dire quoi faire, nous ignorons quel est le "rapport de force", à quel point vous tenez à ce bien et quel est le prix que vous êtes prêt à mettre. C'est la mère de vos enfants, il peut aussi y avoir d'autres enjeux.

Madame est libre de fixer le prix de sa part. Si vous ne l'acceptez pas, il faut négocier ou renoncer à acheter.

Êtes-vous en position de faire traîner l'affaire ? Il est possible de menacer de lancer une procédure de partage judiciaire pour racheter le bien à prix cassé aux enchères publiques, mais ça ne marchera que si c'est crédible.

-----  
Par Huin75

Elle est libre de fixer le montant de sa part ?

Tout doit partir du prix estimé de la maison non ?

Nous avons encore un prêt en cours dessus.

Nous n'arrivons pas à nous mettre d'accord sur le prix de la maison qui nous servira de base pour fixer le montant de la soulte.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Une vente c'est l'accord entre vendeur et acquéreur sur la chose et sur le prix.

La seule valeur d'estimation qui compte est celle qui conviendra aux deux.

La négociation dépend de nombreux facteurs, et si vous tenez vraiment à racheter cette maison, vous n'êtes pas en position de force pour faire baisser les prétentions de Madame.  
Parfois on appelle "la part du feu" le surplus à payer pour sortir d'une situation pénible...

Si aucun accord n'est possible, les 2 options sont :

A - ne rien faire et la situation perdure indéfiniment tant qu'elle ne pèse à personne

B - demander au tribunal une licitation, ce qui se traduit par une vente aux enchères à bas prix dans laquelle si vous avez les moyens vous pouvez tenter de remporter le bien.

-----  
Par CToad

Bonjour

C'est de l'amiable ce qui veut dire qu'il faut que vous soyez parfaitement d'accord. L'un de vous deux doit céder sinon rien ne bougera. Il n'y a pas de loi pour vous aider à fixer un prix, la loi peut juste permettre de procéder à un partage judiciaire.

Bon courage à vous

-----  
Par Isadore

Elle est propriétaire de sa part. Et tout propriétaire est libre de fixer le prix et les conditions où il vend ce qui est à lui. La seule limite est qu'il ne faut pas que le prix fixé serve à dissimuler une fraude (faire passer une donation pour une vente).

Les estimations sont là pour vous donner une indication. Elles ne vous engagent ni l'un ni l'autre.

La "vraie" valeur d'un bien immobilier, c'est ce qu'un acquéreur est prêt à payer.

-----  
Par Huin75

Merci pour vos retours?

Si je saisis un juge via mon avocate, il fixera le prix de sa part ?

-----  
Par Rambotte

Si vous sollicitez un juge pour le partage judiciaire, la maison n'étant pas commodément partageable en lots, le juge ordonnera la licitation (la vente aux enchères).

Toutefois, si la maison peut être divisée au sol en deux maisons mitoyennes, et de façon économiquement acceptable, le juge préférera cette solution.

Les indivisaires peuvent participer aux enchères pour emporter le bien à bas prix (il y a une mise à prix au départ des enchères). Mais il faut être capable de verser le prix dès l'adjudication à votre profit.

-----  
Par Isadore

Non, sauf dans certains cas très encadrés par la loi comme l'expropriation un juge ne peut pas forcer quelqu'un à céder

son bien.

Le juge ne pourra qu'ordonner le partage judiciaire, autrement dit la découpe du bien en lots si c'est possible. A défaut il décidera la vente du bien aux enchères publiques. Dans ce cas il décidera seulement de la mise à prix. Le prix de vente sera fixé par le jeu des enchères. Vous pourrez participer aux enchères si vous avez assez d'argent pour racheter le bien. C'est souvent une bonne affaire pour l'acquéreur car le bien part généralement en-dessous du marché.

Mais c'est une procédure longue et fastidieuse qui peut prendre plusieurs années, et il bien sûr toujours un risque de ne pas gagner les enchères.