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 a gèrer.

Elle ne souhaite pas conserver le bien, moi si.

Nous n'arrivons pas a 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 le ville (maison comprise en 195 000 et 205 000) une troisieme estimation (maison comprise entre 185 000 et 190 000 euros)

Madame a fais faire deux estimations

la premiere comprise entre 200 000 et 210 000 euros la deuxieme entre 220 000 et 220 000.

Je suis allé dans l'agence ayant surestimé la maison afin de la faire estimé par un second agent et celui-ci l'a estimé comme les autres dans une fourchette comprise entre 200 et 210 k

Pourriez vous m'aider à calculer le montant de la soulte avec les éléments suivant si nous partons sur le prix de la maison à 205 000 euros

Valeur estimée de la maison : 205 000 euros

Apport de ma part : 30 000 euros

Facture terrasse payé entièrement par mes soins : 2398 euros

Crédit maison restant : 155 852 euros

Quote part : moi : 56.98 % et madame 43.02 %

Madame ne paye plus rien depuis son départ le 1er Janvier 2025, elle est partie sans m'avertir, en conservant les clés + le badge de la maison.

Je paye donc seul : Crédit mensuel : 730 euros ? Taxe foncière mensualisée : 95 euros ? Assurance habitation : 56 euros ? sa part de l'assurance emprunteur : une 20 aine d'euros

Merci par avance
Par isernon

bonjour,

comme vous avez un crédit en cours, vous devez obtenir l'accord de votre banque pour que votre compagne puisse vous vendre ses droits indivis sur ce bien, et surtout que votre compagne soit désolidarisée du remboursement du prêt en cours.

salutations	

Par kang74

Bonjour

Etes vous mariés?

Pour le reste un notaire fera le calcul avec ll'acte d'achat et l'échéancier du prêt le cas échéant du montant de la soulte + des frais de notaire inhérent .

Le bon prix c'est celui sur lequel vous vous mettez d'accord puisque Madame peut préférer vendre à un tiers pour espérer avoir le prix qu'elle en veut ...

Le prix des travaux étant inclus dans la valeur du bien actuel, c'est un non sens d'en parler .

Si la différence de % de part s'explique par l'apport on ne va pas le compter deux fois .

Enfin en ce qui concerne les créances il y a effectivement que vous payez sa part de crédit, sa part de taxe foncière, depuis qu'elle est partie : avant c'est juste une participation aux charge du foyer .

Il y a aussi les indemnités d'occupation qui sont dû si l'

un habite privativement le bien depuis la séparation, c'est à dire que l'autre ne pas y accéder quand il le veut (ma fille a ls clés de chez moi : elle ne peut pas y accéder quand elle le souhaite)

Voyez un notaire pour la soulte et les créances .

Si votre ex et vous même ne vous mettez pas d'accord, il faudra faire une procédure de partage judiciaire longue et couteuse pour avoir, dans quelques années, le bien partir aux enchères.

Par Huin75

Nous étions pacsé mais ce n'est plus le cas.

J'ai utilisé le conditionnel en parlant du prix de 205 000 euros, c'est sur cette base que j'aimerai avoir votre aide pour le calcul.

Merci

Par kang74

Et je vous ai dit que seul le notaire vous donnera un montant précis avec ses frais qui sont non négligeables une fois le prix fixé entre vous, pour aller à la banque faire étudier la possibilité (ou pas) d'acheter la part de votre ex . Faire des calculs sans accord sur la valeur et les créance n'a pas de sens ...

Si c'est pour avoir une idée " vite fait" de la soulte vous prenez 205 000 vous enlevez le capital restant et vous appliquez les % = 21143.

Les frais de notaire implique des frais de partage plus élevé puisque vous n'êtes plus pacsés : ils ne sont pas que sur le montant de la soulte!

Par Rambotte

Bonjour.

On imagine que les quotités de propriété, compte tenu de votre apport, ont été calculées sur la base d'un capital emprunté dont vous avez décidé que vous y engagiez selon les proportions 50/50 (pour la banque, il n'y a que de la solidarité, elle ne connaît pas vos engagements respectifs dans cette dette).

(Et donc a priori, vous n'aviez pas soumis votre pacs au régime dit de l'indivision, sinon le bien serait 50/50 peu importe le financement, à moins que ce soient des fonds détenus avec le pacs ou reçus par donation ou succession.)

Dans ce cas, l'actif, le bien 205000, doit être partagé selon les quotités de propriété (57/43).

Et le passif, 155850, doit être partagé 50/50.

On arrive alors à 10224.

Cela, si toutes les charges de propriété avaient été partagées selon les quotités de propriété, et si toutes les échéances

avaient été partagées selon l'engagement 50/50 dans l'emprunt.

Pour être cohérent de bout en bout.

Après, comme des charges ont été assumées par vous seul depuis la séparation, elles devraient donner lieu à créances.

PS N'auriez-vous pas déjà posé vos questions sur ce forum par le passé. L'histoire de la facture de la terrasse me dit quelque chose, ainsi que les proportions 57/43.

Par Isadore

Bonjour,

Si Madame n'est pas libre de jouir à sa guise du bien, elle peut vous réclamer une indemnité d'occupation. La libre jouissance signifie qu'elle peut à tout moment et sans prévenir revenir habiter le bien, seule ou avec un compagnon, mais aussi y venir à l'improviste avec des amis.

Le fait qu'elle ait les clefs ne suffit pas, car ce bien est votre domicile et y entrer sans votre permission est par défaut un délit. Si vous êtes prêt à lui reconnaître le droit de jouir librement du bien, le mieux est de lever l'ambiguïté en le lui signalant par un courrier recommandé. Mais il faut en mesurer les conséquences.

Pour le reste, sans accord entre vous il ne sera pas possible de contraindre Madame à céder sa part à un prix qui ne lui convient pas. La seule chose à tenter sera le partage judiciaire avec vente du bien aux enchères publiques, et de le racheter... si vous en avez les moyens.

Sinon vous resterez en indivision jusqu'à ce que l'un de vous cède, ou décède.

Par Huin75

Effectivement madame est partie de son plein gré et avec les clés + badges. Je n'ai pas changé les serrures et ne lui ai jamais signifié qu'elle n'avait plus le droit de venir. Il est vrai aussi que je ne lui ai pas envoyé de courrier pour le lui dire.

Oui j'ai bien compris quand sans accord de Mme cela risque d'être compliqué..... La banque me suit pour un rachat de part mais faut-il que madame arrête de vouloir me détruire par égo.

Par Huin75

Elle ne souhaite pas la maison mais elle veut la soulte la plus importante possible ...

Par yapasdequoi

Avez-vous demandé à votre notaire de vous aider à calculer cette soulte ?

Vous pouvez aussi solliciter une conciliation.

MAis si vous ne trouvez pas d'accord amiable sur ce montant avec Madame, il faudra passer par une décision du tribunal.

Par Rambotte

Notez que le tribunal, a priori, ne déterminera pas une soulte, et ne forcera pas la vente de part à un prix déterminé.

A moins qu'il y ait d'autres voies judiciaires que celle de l'assignation en partage. Mais il ne me semble pas qu'il y ait des assignations en détermination de la soulte, avec un juge qui ordonne le rachat de part pour telle soulte.

Mais l'assignation en partage conduit, soit à un partage par composition de lots, si le bien est commodément partageable, soit à la licitation du bien (le prix de vente aux enchères étant ensuite partagé en tenant compte des autres demandes, indemnité d'occupation, créances entre indivisaires?).

Sauf si vous avez les capacités financières pour racheter le bien aux enchères lors de la licitation ordonnée par le juge (amener la totalité du prix, qui sera ensuite repartagé), il est peut-être préférable de racheter le bien avec une soulte plus élevée qu'escompté, mais sans procès et frais d'avocat.

Par yapasdequoi
Une conciliation peut être l'occasion de présenter à Madame les conséquences d'une demande trop gourmande (vente aux enchères à bas prix) et la ramener à des prétentions plus raisonnables.
Merci beaucoup pour vos précieuses réponses.
Vraiment pas simple lorsqu'on arrive dans ce genre de situations (personne avec un fort égo et qui a un seul but, détruire l'autre).
Par yapasdequoi
Lâcher du lest pour pouvoir tourner la page est souvent la solution la plus rapide.
Par Huin75
Je sais bien
Cependant cette maison est importante sentimentalement pour moi et mes deux enfants en bas Age. Vu les taux actuels, racheter un bien seul va être compliqué et surtout un bien tél que celui-ci. De plus la traite mensuelle actuel est dérisoire pour une maison, un loyer pour un appartement sera plus onéreux.
J'aviserai en fonction des demandes finales de madame.
Merci
Par yapasdequoi
Avez-vous vérifié avec votre banque que la désolidarisation du crédit est acceptée ? sinon, ce n'est plus la peine de continuer à négocier une soulte.
Oui, ils me suivent a 100%
Par yapasdequoi
Ouf, c'est donc un bon début. MAintenant si vous dites que cette maison a de la valeur "sentimentale", ceci se paye. Si vous y tenez vraiment (et que ce n'est pas seulement parce que le crédit est à un taux très bas), vous devriez être prêt à (un peu) surévaluer la soulte. C'est ce qu'on appelle "le prix de la tranquillité". Une séparation est souvent synonyme de perte financière.
J'ai une petite question.
Est ce que le temps joue pour elle ou pour moi ?
Elle ne paye plus rien, sa dette augmente donc envers moi n'est ce pas?
Ou au pire les choses s'annulent avec l'indemnitée d'occupation ?
Par yapasdequoi

On ne peut pas répondre sans connaitre les montants exacts. Mais si cette maison a bien une valeur sentimentale, pourquoi trainez-vous ? Savez-vous évaluer cette "valeur" sentimentale ?
De quels montant auriez vous besoins ?
C'est madame qui fait trainer! Elle est dans une optique de me détruire et donc rien faciliter.
Par yapasdequoi
Je n'ai besoin de rien On vous a dit de tenter une conciliation : l'avez-vous fait ?
 Par Huin75
Nous sommes en paralele en procedure Jaf pour les enfants. Rien n'est simple. Je voulais regler la garde des enfants avant la maison mais cela me pese egalement pour la maison.
Par yapasdequoi
Pour la maison, j'ai compris que vous y habitez seul avec vos enfants mais Madame a gardé les clés ? Elle ne peut donc pas vous réclamer d'indemnité d'occupation car elle peut revenir à tout moment sauf si vous avez changé les serrures ? Et si vous payez la totalité du crédit, la banque ne va poursuivre personne ni saisir la maison. Il n'y a aucune raison de se précipiter ?
Par Isadore
Elle ne paye plus rien, sa dette augmente donc envers moi n'est ce pas? Les dettes liées à l'indivision se prescrivent par cinq ans.
Si vous ne lui devez pas d'indemnité d'occupation, le temps joue plutôt pour elle : sa dette est progressivement remboursée sans qu'elle n'ait à dépenser d'argent. Et en plus elle peut venir vous enquiquiner quand bon lui semblera, seule ou accompagnée, et sans donner de préavis. Ce n'est pas anodin de laisser libre accès à chez soi à une personne qui vous en veut.
Ne vaudrait-il pas la peine de transiger à 210 ou 215 000 pour en finir et avoir la paix sur ce point ?
Par yapasdequoi
Pendant 5 ans il peut se passer plein de choses. Par exemple Madame peut souhaiter retrouver sa capacité d'emprunt pour acheter un bien de son côté. Elle peut aussi débarquer à tout moment pendant votre absence et vider la maison.
 Par Huin75
Je vie seul dans la maison depuis son depart avec les enfants en janvier. Pourquoi sa dette se rembourse seul, pourriez vous m'expliquer le principe?
J'aimerais lui proposer une soulte de 10k de mon coté, cela me semble honète.
Par yapasdequoi
Sa dette ne se rembourse pas seule (!) puisque c'est vous qui payez le crédit et donc sa part à sa place.

Le montant de la soulte doit être accepté par Madame. Si elle refuse, même si le montant vous parait "honnête", vous n'êtes pas plus avancé.
Par Huin75
Oui la dette se rembourse mais elle devra me rembourser sa part.
Désolé si ce que je dis est confus
Par yapasdequoi
Ou alors vous lui en faites cadeau pour tourner la page
Madame ne peux pas, j y ai mis un apport de 30k. Je ne souhaite léser personne, je veux juste donner une soulte cohérente pour chaques parties.
Par yapasdequoi
Apparemment vous ne comprenez pas que ce n'est pas nous qu'il faut convaincre mais Madame. C'est elle qui accepte ou refuse le montant de soulte que vous proposez. Vos arguments chiffrés sont éventuellemen entendables, mais c'est une négociation entre elle et vous.
Donc je persiste : Tentez une conciliation et lâchez du lest !
Un recours au tribunal risque de se finir en vente aux enchères Ce n'est pas ce que vous voulez, n'est-ce pas?
Par CLipper
Bondoir Huin,
Rambotte vous a calculé le montant de la soulte si Madame et vous vous mettez d'accord sur valeur venale du bier 205ke.
Si acvord sur 210ke, je trouve Soulte= 12375 euros.
Madame depuis le mois de janvier doit a l'indivision: (730+95+56)/2 +20 - si j'ai bien compris -
Soit 460.50 euros par mois
(au final, elle le doit a vous puisque vous le payez a l'indivision + la moitie de la terrasse si l'on veut faire le partage equitablement et que Madame avait donné son accord pour les travaux de la terrasse)
Apres c'est vous qui voyez ce que vous voulez lui faire cadeau. Dans negociatiin de partage, il y a toujours un part de psychologique Le plus important peit etre serait qu'elle ai bien conscience du cadeau que vous lui faites ou peut etre meme que vous cedez - vous la connaisez donc vous savez surement comment manoeucrer
[interdit d'en dire plus sur ce forum où le gendarme du hors sujet guette]
Par Huin75
Merci pour vos retour.
La soulte devrais tourner aux alentours de 10-12k du coup au vu des estimations et notemment l'estimation faite par leu notaire qui je pense servira de reference si nous allons en justice.

Si jamais je fais l'effort d'accepter que l'indemnitée d'occupation vienne annuler la créance qu elle a crée suite au non paiement du credit depuis janvier.

Ajouter a cela les frais de notaire. La notaire m'avais indiqué que sur une base de 200 000 les frais de notaires serais de 4700 euros.

J'y vois un peu plus claire.

Par CLipper

Avoir en tete que vous ne devez pas d'indemnité d'occupation a l'indivision pyisque Madame est partie et personne ne l'empeche de revenir

Donc si vous ne lui reclamez pas les charges et credit sur l'indivision, faut bien lui expliquer que c'est elle la gagnante et que vous avez cedé.

Bonne soiree

Ajout: pour les emoluments du notaire, faut voir comment il compte faire (les droits a l'etat sont je pense differents qu'il s'agisse ...)

Si partage, les frais sont partagés

Si vente, a la charge de l'acquereur je pense

Par Isadore

La soulte devrais tourner aux alentours de 10-12k du coup au vu des estimations et notemment l'estimation faite par leur notaire qui je pense servira de reference si nous allons en justice. En justice rien ne servira de référence.

La seule chose que vous pourriez obtenir en justice c'est la vente du bien aux enchères publiques, et tenter de le racheter.

Le juge ne peut pas obliger Madame à vous vendre sa part à un prix qui ne lui convient pas.

.....

Par Huin75

Merci infiniment pour vos retours.

Je vais voir avec mon avocate cette semaine.

Quel est l'interet pour mon ex compagne de faire durer la chose ? C'est ca que je comprends pas. Elle pense que plus les mois passent et plus la soulte gonfle ?

Par yapasdequoi

On n'est pas dans sa tête.

Mais c'est peut être une piste si l'indemnité d'occupation qu'elle pense pouvoir obtenir est supérieure à sa part de crédit. Mais ce ne sont plus des guestions juridiques.

Par CLipper

La soulte est fonction de votre quote part a chacun dans l'indivision et au credit qu'il reste a payer.

Madame pense que " la soulte va augmenter" avec le temps mais ce qui va augmenter , c'est le cadeau que vous lui faites en payant a sa place les charges qui grevent le bien.

C'est la dessus qu'il faut insister.

Si vraiment elle ne regarde que le montant de la soulte (c'est pour ca, elle veut une estimation haute du bien), il faut lui expliquer les dettes qu'elle envers ce bien depuis qu'elle l'a quitté et qu'elle ne paie plus pour ce bien (cette dette, sa dette, elle augmente au fils des mois et peut etre qu'en deux ans, sa dette aura depassé le montant de la soulte, qui sait avec les augmentations du foncier et le marché immo qui stagne), pour moi, elle perd a attendre car quand on est indivisaire meme si c'est sa residence secondaire ou meme si on n'y met jamais les pieds on doit payer les charges...

Ajout 19:30

Mon calcule de sa dette envers l'indivision n'est pas exact car sa quote part de droits indivis n'edt que de 43% donc calculer charges en conséquence.

Par Isadore

Les gens n'agissent pas toujours dans leur intérêt. Ils peuvent se tromper ou se laisser aveugler par d'autres considérations.

Par Huin75

Mail reçu ce jour de l'avocate de mon ex conjointe :

"J'ai pu faire le point avec ma mandante. Ma cliente ne s'oppose pas ni à la sortie amiable de cette indivision, ni au fait que Monsieur se voit attribuer la pleine propriété du bien immobilier.

L'acte notarié, a tenu compte de l'apport personnel de Monsieur et de ce fait les droits de Monsieur s'établissent à 56,98 % et ceux de ma cliente à 43,02 %.

Le bien a été évalué par deux agences immobilières et si une moyenne est faite de l'ensemble des évaluations nous pouvons retenir la valeur médiane de 215 000 ? comme étant la valeur du bien immobilier.

Si nous déduisons le capital restant dû au titre du prêt à octobre 2025 soit la somme de 156 957 ?, l'actif net s'établirait à 58 043 ?.

Compte tenu du ratio revenant à chacun de nos clients, ma cliente sollicite le versement d'une soulte arrondie à la somme de 25 000 ?.

Elle renoncerait également l'indemnité d'occupation.

En contrepartie, il est sollicité que Monsieur prenne en charge la totalité des frais de l'acte notarié.

Je suis ecoeuré par tant de mal honetété

Par CLipper

Bonjour Huin,

L'acte notarié, a tenu compte de l'apport personnel de Monsieur et de ce fait les droits de Monsieur s'établissent à 56,98 % et ceux de ma cliente à 43,02 %.

Sur les % de propriete, etes bous d'accord ? Sont ce ceux de l'acte de propriété ?

Le bien a été évalué par deux agences immobilières et si une moyenne est faite de l'ensemble des évaluations nous pouvons retenir la valeur médiane de 215 000 ? comme étant la valeur du bien immobilier.

Ça, c'est la strategie de Mme qui prnse que plus de valeur du bien sera elevée, plus la doulte le sera.

Laissons ?a penser cela pour la suite du calcul..

Valeur bien: 215 000e

Si nous déduisons le capital restant dû au titre du prêt à octobre 2025 soit la somme de 156 957 ?, l'actif net s'établirait à 58 043 ?..

La je ne comprends plus sur quel ?ombre, elle calcule ..

Pour elle, 156 957 euros représente quoi ?

Et d'ou vient cet " ACTIF NET" de 58 043 euros (détail du calcul ?

Compte tenu du ratio revenant à chacun de nos clients, ma cliente sollicite le versement d'une soulte arrondie à la somme de 25 000 ?.

Idem, soulte demandée par Mme= 25 000 euros, cela demandande des precision de calcul ? Le ratio, lequel ?

Elle doit indiquer son mode de calcul de facon precise car ce n'est pas a vous de faire les calculs a l'envers pour savoir sur quoi elle s'est basé (et savoir si ce qu'elle demande soulte 25000 euros légitime ou pas!)

On n'est pas dans une negociation pour acheter un meuble chez un brocanteur. C'est une negociation, soit!, mais une negociation de partage d'un bien immobilier.

Elle renoncerait également l'indemnité d'occupation.

J'adore le " également" ! On n'a l'imoression qu'elle veit faire croire qu'elle renonce a tout (alors qu'elle renonce a rien). Dans votre cas, PAS d'indeminité d'occupation due a l'INDIVISION . donc elle peut toujours dire qu'elle renonce mais c'est la preuve qu'elles connaissent mal le systrme bien en indivision et partage de bien en indivision. bon normal, c'est son avocate qui parle, elle edt dans son role.

Mais le votre d'avocat ne doit pas etre dupe ? Qu'est ce qu'il vous dit de cette "proposition" ?

En contrepartie, il est sollicité que Monsieur prenne en charge la totalité des frais de l'acte notarié.

J'adore le " en contrepartie" meme style que le "également" précedent!

Madame vous fait tellement de cadeaux que vous ne pouvez pas lui refuser de payer tout seul les frais notaries de partage (qu'elle n'a surement meme pas evalues donc qui pour elle sont forcement dérisoire par rapport aux " cadeaux" que vous fait Madame.

Oui c'est " écoeurant" mais c'est souvent comme cela.

Soit vous lachez prise soit vous "ripostez" et pas forcement sur le meme ton non plus.

Vous pouvez faire une proposition qui soit conforme aux regles en vigueur cadire bon mode de calcul, avec les % officiels pour le bien et avec 50/50 et le bon calcul des créances envers l'indivision avec les bons % des differences charges (57/43 ou 50/50 suivant types de creances).

Il faut avoir les bons chiffres de chaque poste a la date du calcul de la soulte..

Moi, si j'etais vous, je demanderais yout de suite a l'avocate le detail de ses calculs qui lui faire fire que une soulte de 25 000 est un cadeau

Par Huin75

Bonjour,

Tout d'abord merci beaucoup d'avoir pris le temps de me répondre.

Concernant les % de prorieté je suis d'accord, mon apport de 30 000 euros me permet d'avoir 56.98% de proriété contre 43.02% Pour madame.

Concernant les estimations, la partie adverse a pris en compte les deux estimations faites par madame à savoir l'une comprise entre 220 et 230k et la seconde entre 200 et 210k, la moyenne donne 215k.

Or de mon compté j'ai 3 estimations dont une par le notaire : 2 comprises entre 195 et 205k et une 3eme comprise entre 185 et 190k. Pour courroner le tout j'en ai une 4eme de la même agence qui avait donner l'estimation de 220 a 230k a madame et qui a mois me donne 200/210k.

Si nous faisons la moyenne des 7 estimations nous arrivons a environs 207k.

156 857 correspond au crédit restant à solder à la banque au moment ou elle a fait ses calculs.

Concernant cette proposition mon avocat doit me reçevoir mais il est evident que c'est du n'importe quoi. Elle ma simplement dit que l'indémnitée d'occupation même si c'est degeulasse car madame est partie d'elle même etc , sera dans 99% des cas due.

Oui en gros Madame me demande 25 000 euros de soulte, me laisse payer les frais de notaires seul, ne me rembourse pas le crédit non payé ainsi que les charges, et me fait cadeaux de l'indemnitée d'occupation (qui a mon sens n'est même pas due au vu du contexte)

Effectivement à mon sens, le mode de calcul n'est pas bon, car oui effectivement mon apport de 30k me permet d'avoir une quote part de proprieté à hauteur de 56.98% mais concernant le prêt bancaire nous sommes sur du 50/50.

Si je reprend les chiffres données par son avocate mais avec le mode de calcul du notaire lorsque j'était allé le voir il y'a 6 mois cela donnerait cela :

Crédit restant en octobre : 156 957 / 2 = 78 478 euros

Chacun doit 78 478 euros à la banque.

Si la maison est estimé a 215 000 euros :

Ma part : 56.98% = 120400Esa part : 43.02% = 92493e

Soulte sans correctif (sans indémnitée d'occupation, sans le remboursement de la terasse que j'ai payé seule, sans frais de notaire, sans remboursement du crédit et charges) :

92 493 - 78 478 = 14 015 euros.

Est ce que cela est correcte?

Quel est le bon mode de calcule ? celui du notaire qui divise le restant du crédit en 2 ou celui de l'avocate qui m'incombe 56.98% du crédit restant ?

A mon sens rien ne vas dans la proposition adverse :

Crédit restant mal distribué, estimation maison incorrecte, factures terrasse non prise en compte, faux cadeaux de l'indémnitée d'occupation...

Merci à tous

Par Rambotte

C'est vraiment une connerie monumentale d'avoir ouvert le 13/11 une seconde discussion sur cette affaire.

La première datant du 11/07

[url=https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]https://www.forum-juridique.net/famille/montant-de-la-soulte-t60281.html]html

Discussion actuelle:

Quel est le bon mode de calcule ? celui du notaire qui divise le restant du crédit en 2 ou celui de l'avocate qui m'incombe 56.98% du crédit restant ?

L'autre discussion :

L'avocate adverse qui dit que pour calcule de la soulte ce que les parties doivent à la banque doit être proportionnelle aux quotes-parts ?

Ou la notaire qui dissocie les deux en disant 57/43 pour la propriété et 50/50 pour le prêt ? J'ai répondu dans l'autre discussion : le notaire a raison.

Ces doubles discussions, c'est désespérant.

Par Huin75

Oui excusez moi, je vais supprimer le doublon de suite.

Par CLipper

Oui Huin, le notaire a raison.

Credit 50/50

Propriete 57/43

Les charges indivision 57/43.

Apres j'ai pas de calculette mais, il faudrait faire le calcul correct (meme sur base 215 000 qui est manisfestement surestimee mais on laisse ce plaisir a Madame)

Calcul soulte sans creances

Et calcul des creances de chacun des coindivisaires envers l'indivision

Aujourd.hui et

pour dans 6 mois, avec chiffre crefit restant dans 6 mois.

Comme le reste a payer va en diminuant, est ce que malgre votre du IO a l'indivision acceptee par vous, au final vous

seriez gagnant ou perdant d'attendre ? (bien sur que madame doit comprendre qu'elle doit les mensualités du credit non payees depuis janvier 2025)
Par CLipper
Ce qui faut comprendre : les 57/43 de propriete sont calculé avec votre apport et AVEC un crédit 50/50.
Faire le calcul si apport 30 000 et credit 57/43 et On n'arrivera surement pas a propriété 57/43
Merci beaucoup pour votre retour.
Elles tentent de le soutirer le max avec des calculs mal honnêtes.la soulte est gonflé de 10k avec ses calculs
Par Rambotte
C'est un type d'erreur classique, même au tribunal, un juge n'ayant pas forcément la logique mathématique avec lui. Car c'est plus de la logique que du juridique.
Par CLipper
Bonjour,
Oui logique mathématique mais c'est yout de meme assez basique comme calcul , non ?
(Niveau certificat d'études ? Allez , suis sympa: brevet des colleges)
Sinon faire formule de calcul dans doc excel
Par yapasdequoi
la soulte est gonflé de 10k avec ses calculs C'est le prix de la liberté Parfois il faut savoir faire la "part du feu". Au moins ici elle est chiffrée. NB : C'est moins de 5% de la valeur de la maison.
Par Rambotte
Certains jugements ont pu dire que c'était une dette DE l'indivision sur le bien (et donc lui affecter les quotités du bien) au lieu de dire que c'est une dette EN indivision (et donc rechercher quels étaient les engagements des parties dans cette indivision sur la dette).
Je suis perdu avec votre dernier poste Rambotte. Ce que me présente la notaire comme formule parait cohérent mais du coup vous dite que cela reste à l'appréciation d'un juge ? Je suis en train de tout détailler je vais vous poster ce que je vais envoyer à mon avocate
Nous avons 6 estimations dont deux de la même agence avec des fourchettes différentes :
Madame a fait faire 2 estimations : Agence la fôret : estimation entre 220 000 et 230 000 euros Agence century 21 : estimation entre 200 000 et 210 000 euros

De mon coté, j'ai fais faire 4 estimations :

L'office notarial par qui nous sommes passé pour l'achat de la maison : estimation entre 195 000 et 205 000 euros L'agence immo D : estimation entre 195 000 et 205 euros

Une agence indépendante : estimation entre 185 000 et 190 000 euros

Agence la fôret (la même que Mme B mais avec un autre agent immobilier : estimation entre 200 000 et 210 000 euros , donc assez loins des 220 000 et 230 000 euros de la premiere estimation de cette même agence

Moyenne en prenant en compte les 6 estimations dont le doublon de l'agence la forêt (estimation 1) :

220 000 + 230 000 + 200 000 + 210 000+ 195 000 +205 000+ 195 000 + 205 000+185 000 + 190 000 + 200 000 + 210 000 / 12 = 203 750 euros (ma part : 56.98% : 116 096e / sa part : 43.02% : 87 653 euros)

Moyenne en prenant en compte les 4 premières estimations + l'estimation de l'agence la forêt la plus récente et qui se rapproche de toutes les autres (estimation 2) :

 $200\ 000 + 210\ 000 + 195\ 000 + 205\ 000 + 195\ 000 + 205\ 000 + 185\ 000 + 190\ 000 + 200\ 000 + 210\ 000\ /10 = 199\ 500$ euros (ma part : 56.98% : $113\ 675$ / sa part : 43.02% : $85\ 824$ euros)

Moyenne en prenant en compte les 4 premières estimations + l'estimation de l'agence la forêt la plus ancienne et qui est surestimée par rapport aux autres (estimation 3) :

 $220\ 000 + 230\ 000 + 200\ 000 + 210\ 000 + 195\ 000\ + 205\ 000 + 195\ 000\ + 205\ 000 + 185\ 000\ + 190\ 000\ /\ 10 = 203\ 500$ euros (ma part : 56.98% : $115\ 954\ /$ sa part : 43.02% : $87\ 545$ euros)

A ce jour le capital restant dû à la banque est de 155 852 euros, nous sommes co-emprunteur nous devons donc 155 852/2 : 77 926 euros chacun à la banque

Formule transmise à Mme B et moi-même (voir document joint) il y' quelques mois par l'étude notariale de maitre Pà T?? concernant la fixation du montant de la soulte :

Part maison madame ? part dû à la banque par madame = Montant de la soulte

Estimation 1: 87 653 -77 926 = 9 727e de soulte Estimation 2: 85 824 ? 77 926 = 7898e de soulte Estimation 3: 85 545 ? 77 926 = 7 619e de soulte

Correctif possible:

- -J'ai financé une terrasse seule : 2398 euros de facture
- -Charge que Mme ne paye plus depuis le 1er janvier soit 11 mois à ce jour (27/11/25) : Crédit maison (735e/mois) + taxe foncière (95e/mois)+ assurance habitation (56e/mois) + sa part de l'assurance de prêt (20e) = 402e par mois -Indemnité d'occupation que je suis susceptible de lui devoir suite à son départ : estimation locative 20% /2 1000E-20%/2 = 400 euros
- Frais de notaire : A définir ensemble

Par CLipper

Bonjour les matheux et les linguistes!

Citation Rambotte;

Certains jugements ont pu dire que c'était une dette DE l'indivision sur le bien (et donc lui affecter les quotités du bien), au lieu de dire que c'est une dette EN indivision

Ça pour moi, c'est pas logique math, c'est logique syntaxe

(et donc rechercher quels étaient les engagements des parties dans cette indivision sur la dette).

Il me semble que Rambotte a déja verifié dans le fil de discussion et que c'est dette credit 50/50. Oui ou non ?

Par Huin75

Oui la dette crédit est de 50/50, la quote part propriété 57/43 mais le crédit 50/50 en tout cas rien dans l'offre de prêt ni l'acte notarié indique le contraire. L'aliné concernant la solidarité indique ceci :

En cas de pluralité de vendeur ou d'acquereur les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présents solidairement entre elles, sans que cette solidairé soit nécessairement rappelée à chaques fois.

Par CLipper

Prix d'achat de la maison net vendeur surement necessaire pour calcul ?

(en clair la maison achetée avait quelle valeur (venale) dans l'acte d'achat ?)

Par Huin75

Prix d'achat maison: 195 000e

frais notaire: 14500 frais banque: 500 + 2558

Financé avec un pret de 181 888 + 30k d'apport personnel (moi)

Par CLipper

Merci Huin pour ces previsions.

- ce n'est pas dans la clause solidarité du credit qu'il faut chercher les quotites co emprunteurs (puisqu'ils sont solidaires, c'est a dire, pour moi, voués a payer l'un pour la defaillance de l'autre)

Autre question:

- ce que vous nommez " estimations" agences ommo sont bien des gourchettes avis de valeur, c'edt a dire du NET VEnDEUr ?

Par Huin75

Tout à fait ce sont bien des fourchettes avis de valeur.

Le mail reçu part la partie adverse prennait en compte uniquement les estimations faites par madame et pas les miennes et surtout elle a prise en compte l'estimation surévaluer d'une agence, qui m'a elle même estimer la maison 20 000 euros de moins , le mois dernier ...

Par Rambotte

A ce jour le capital restant dû à la banque est de 155 852 euros, nous sommes co-emprunteur nous devons donc 155 852/2 : 77 926 euros chacun à la banque

Ce n'est pas parce que vous êtes coemprunteurs que c'est 50/50.

Le fait d'être coemprunteur a pour conséquence que, vu de la banque, c'est 100 pour le couple, la banque se contrefichant que ce soit 50/50, 60/40 ou 30/70.

Le fait que ce soit 50/50 résulte de votre décision implicite que ce soit 50/50, décision qui a conduit, lors des calculs de financements respectifs, et compte tenu de votre apport, à déterminer que la propriété est 57/43.

Vous auriez pu prendre une autre décision sur vos engagements respectifs dans le prêt, par exemple en fonction de vos revenus, et alors, compte tenu des apports, cela aurait conduit à d'autres quotités de propriété.

que cela reste à l'appréciation d'un juge ?

Le juge examine les revendications des parties, et peut se laisser convaincre par une chose peu logique, si elle est bien amenée par une partie. Existe-t-il une seule indivision sur le bien, avec ses charges, ou deux indivisions distinctes ? Ma position que je considère logique est qu'il en existe deux, mais des juges pourraient se laisser convaincre qu'il n'y en a qu'une seule.

Par Huin75

J'ai compris.
Chacun payait mensuellement 50% du crédit immo + taxe fonciere + assurance habitation
Hôté moi d'un doute
Si l'indemnité d'occupation s'annule par le fait qu'elle ne paye pas sa part des charges.
pour chaques mois passé a laissé trainer les choses mme est gagnante non ? puisque sa part dû a la banque diminue également chaques mois ?
Par yapasdequoi
Mais non. Ce qu'elle doit en moins à la banque, elle vous le doit à vous.
Vous n'avez pas l'impression de tourner un peu en rond ?
Elle me le doit à moi, sauf que je lui dois une indemnitée d'occupation. donc ce qu'elle me doit a moi et ce que je lui dois a elle s'annule non ? c'est quasiment a l'euros pres le montant de l'indemnitée que je lui dois et les charges qu'elle me doit
Par CLipper
Si votre creance est du meme montant que celle de madame, personne n'est gagnant, personne n'est perdant puussue vous devez chacun la meme chose que vous ne payez ni l'un ni l'autre.
J'ai fait quelques calculs et j'en perds mon latin !
Je ne sais plus si C ici ou ailleurs, vous fidiez etre d'accord avec repartitiinnptopriete 56.98/43.03.
(est ce les % DE Lacte d'achat ? Vous n'avez jamais vonfitmési oui) ont mené a ces % ?
J'ai tourne les chiffres donnés dans tous les sens et 56,98/43,02, imposible de retomber dessus !
(derniere question: la commission d'agence etait de comnien ?)
Quoiqu'il en soi, a part si vous avez pris en charge seul les frais d'achats + comm de l'agence, Madame devait emprunter 90 000 euros pour avoir 43% de propriete donc a mon avis, pas trop de doute, un credit 50/50 est pris en compte pour répartition acte propriete mais seul le notaire qui a fait acte notarié pourra vous le vonfirmer
 Par Huin75
Nous avons calculé avec mon avocate :
Les charges que mme ne paye plus mensuelement crédit immo compris cela donne environs 400 euros.
Ce que me réclamme mme au titre de l'indémnitée d'occupation est à quasiment la meme somme à l' euro prés.

Mais du coup pour le calcul de la soulte , pour chaque mois passé sa part de crédit diminue. Certe pour chaques mois passé elle doit à l'indivision donc moi 400 euros mais cela sera compensé par les 400 euros que je lui devrais au titre de l'indémnitée d'occupation.

Mais au moment de calculer la soulte, quand nous allons prendre : sa part du bien - sa part dù à la banque, forcément pour chaque moi qui passe, la soulte augmente et c'est donc moi qui vais payé pour chaques mois passé, un peu plus

de soulte.

J'ai la tête en compote, est ce que je fais fausse route?

Oui je vous confirme que dans l'acte notarié la répartition des quotes parts sont les suivantes : 56.98/43.02

Nous avons payé 195 000 euros net. Les frais d'agence ont été payé par le vendeur Nous avons emprunté 181 838 euros une partie de mes 30k d'apport on servis a payé les 14 500 euros de frais de notaire comme évoqué hier maison 195 000 + frais : 14500 + 500 +2558

Par CLipper

Moi aussi en compote mais on avance c'est certain.

1- vous dites les frais 14500 payes en partie par mes 30ke, non faut pas raisonner comme ca,

Les frzis notaires et droits ont ete payés

- -soit entierement par vous (une faveur faite a madame a l'epoque),
- -soit partagés 50/50 parce que 2 acquereurs qui se partagent les frais
- -soit partagés 56,98/43,03, repartition de la part de chacun dans propriete (du fait que vous aviez un peu d'apport et que le reste de l'achat a ete financé par crédit 50/50).

C'est au choix et quel choix avez vous fait Madame et vous lors de l'achat ?

Votre apport propre/ personnel, il faut le voir pas comme quelque chose que vous avez partagé avec Madame mais comme ce qui vous a permis d'acheter 56,98% du bien a 195ke en empruntant la meme somme que madame alors que cette meme somme du credit (50/50) n'a permis a Madame de n'acquerir que 43,02% du meme bien.. Vous suivez ?

(c'es peut etre moi qui fait fausse route; inespere que nous n'avons pas perdu Rambotte; il est tres bon en chiffre!)

Vous avez acces au notaire qui a fait acte d'acquisition , pour qu'il vous confirme qu'il a calcule repart proprio avec votre apport perso et un credit de 50/50 ?

Par Huin75

Ce que je sais c'est que madame n'a pas mis d'apport.

- Nous avons acheté la maison 195 000 euros.
- Les frais de notaires étaient de 14 500 euros, je pense les avoir payé en entier du coup (j'ai pas trop reflechis à l'époque)
- J'ai apporté 30 000 euros
- nous avons emprunté ensemble 181 838 euros
- la quote part de proprieté est de 56.98 pour moi et 43,02 pour elle
- C'est le cirque et j'enquiquine tout le monde

J'ai bien l'impression que j'ai payé seul les frais de notaire avec mon apport.... ses 14 500 euros financés seul me portent préjudice aujourdhui ?

Par CLipper

Bin, si vous vous souvenez pas si vous avez paye tous les frais alors que "normalement" ils sont partagés, c'est (pas forcement prejudice- ou alors moral! mais) Madame ne risque pas de se souvenir que vous lui avez fait ce super cadeau et va continuer a faire croire que c'est elle qui fait des efforts dans la nego...

Il me semble avoir lu que vous disiez que le notaire avait pris credit 50/50 : le notaire vous l'a confirmé ou pas ? C'est parce que j'ai fait plein de calcul pour retrouvé ces pourcentages a partir des differents montants communiqués et je ne suis paq arrivé a retrouver ces % exactement.

Bon.. je reviens plus tard

Je chercherai si le temps joue plutot en votre faveur ..

Par Rambotte
Les calculs vérificatifs étaient dans l'autre discussion, on arrivait à l'ordre de grandeur 57/43, mais pas exactement au centièmes.
Oui dans les calculs du notaire le credit est divisé à part egale. Nous venons de faire une proposition à hauteur de 10k + prise en charge total des frais de notaire
J'ai vécu la même histoire pour une maison construite pour un montant de 400k?, j'ai laissé trainé, il l'estimait à 400K? j'ai demandé aux agences de l'estimer 300K?. J'ai vécu dedans avec mes 3 enfants pendant 5 ans sans payer d'indemnité d'occupation, il a fini par craquer au bout de 5 ans et a accepté les 300K? d'estimation. Pour moi si vous êtes dedans vous êtes gagnant. Surtout si l'avocat de la partie adverse a dit qu'elle renonçait à l'indemnité d'occupation C'est une négociation, oubliez les calculs et négociez!
Par CLipper
Bonsoir,
Tres bonne nouvelle, c'est une bonne proposition je trouce!
Et comme dit covat, vous ne perdez rien a attendre Et dans votre cas, plus de restant du credit diminue plus vos 57% augmente alors que les mensualites credits sont fixes
(au final, non vous n'aviez pas payé tous kes frais de notaire de l'acquisition Madame a emprunte (j'arrondis, n'ai plus chiffres ssbles yeux) 90ke , la moitie du credit de 180ke, pour payer 43% de (195ke + 14500e)
Par Huin75
Pourquoi mes 57% augmente ils ? les charges qu'elle ne paye plus seront a l'euros pres compenser par l'indemnitee d'occupation.

Cependant le prêt lui donc sa part, continue de baisser mois apres mois donc dans le calcul de la soulte c'est mauvais pour moi puisque sa saoul prend de la valeur

Par CLipper

Une p'tite nuit de sommeil et demain, je verrai si ma " theorie" tient toujours et si je peux vous l'expliquer.

Bonne nuit