



CALCUL SOULTE COMPLEXE

Par Lapigeonne

Bonjour,

Je me permets de poster car ma situation est assez complexe, et selon moi très injuste.
Ceci est un pavé, et je m'en excuse? en me lisant vous comprendrez vite que je suis Mme B ;-)

Je vous expose les faits de manière chronologique :

Mars 2008 : mariage de Mr A et Mme B en séparation de biens. Le contrat de mariage précise que selon les articles 214 et 2157 du Code civil la contribution aux charges du mariage se fera à hauteur des facultés respectives des époux.

Mai 2012 : donation de 200 000 ? à Mme B par ses parents.

Juillet 2012 : acquisition d'un bien immobilier dont le prix d'achat était de 295 000 ? hors frais d'agence et de notaire, à hauteur de 75% Mme et 25% Mr.

Le montant total à payer était de 331 000 ?, frais d'agence et de notaire inclus.

L'acte notarié ne précise PAS l'origine des fonds de chacun des époux.

Cependant, Mme B peut prouver qu'elle a apporté la totalité de la donation de ses parents, qu'elle a contracté à son seul nom un prêt immobilier de 100 198 ?, et qu'elle a également clos son PEL contenant 2506 ? à cette date. Soit un total de 302 704 ?.

Il reste à ce jour 57 746 ? à rembourser sur le prêt.

Il est à préciser que le taux d'endettement de Mme B était de 43% au moment de la signature du prêt, laissant supposer que la banque savait que Mr A allait participer au paiement de cet emprunt.

Idem pour les 25% attribué à Mr A chez le notaire : cela correspondait grosso modo à la moitié des mensualités du crédit sur 25 ans + travaux, si Mr A avait participé au remboursement. Mais rien n'est noté dans l'acte?

Décembre 2017, Mr A quitte le domicile conjugal.

Décembre 2019, Une Ordonnance de non conciliation est prononcée, le juge statuant que :

- Les effets du mariage sont reportés à la date du départ de Mr A, soit en décembre 2017.
- Le domicile familial sera occupé par Mme B et les enfants du couple, en contrepartie d'une indemnité d'occupation.
- Mme B devra s'acquitter seule du prêt.
- Mme B et Mr A devront s'acquitter au prorata de leurs droits indivis de la taxe foncière.
- Mr A est condamné à payer une pension alimentaire et participé par moitié aux frais médicaux exceptionnels des enfants (sans précision d'avoir son accord)

Mars 2024, Mr A ayant fait durer la procédure en faisant appel, le divorce est enfin prononcé.

Durant toute la durée de cette procédure, Mme B s'est acquittée seule des taxes foncières et des charges de copropriété.

Mr A a également fait en sorte de lui faire supporter de 2019 à 2021 certaines de ses charges personnelles (assurance de sa voiture, de sa mutuelle..) en fournissant le RIB de Mme B à ses débiteurs..

Mr A a volé et vendu le véhicule du couple.

Mr A n'a jamais participé aux frais médicaux exceptionnels des enfants.

Et bien sûr, Mr A doit à ce jour près de 20 000 ? de pension alimentaire non versée.

En tout, Mr A doit à ce jour à Mme B plus de 12 000 ?, en dehors des dettes alimentaires.

Voici les questions :

- Le bien ayant été acheté après le mariage en séparation de biens, est-ce qu'il s'agit bien d'une indivision immobilière ?
- Si oui, est-il normal que le notaire n'ait pas indiqué les apports de chacun ?
- Est-il également normal que le notaire parte de la valeur du bien en 2012, en y incluant les frais de notaire et d'agence versés à l'époque pour calculer le montant de la soulte ?
- Comment calculer la soulte due par Mme B étant donné qu'elle peut prouver la provenance des fonds concernant plus de la totalité de la valeur du bien ?
- Est-il légalement possible de lui faire payer 125% d'un bien ? Même en revendant, Mme B serait alors appauvrie.
- Est-il normal qu'une indemnité d'occupation ait été ordonnée, sachant que Mme B supportait déjà l'emprunt, les charges et les taxes du bien, tout en ayant les enfants à charge ?
- Est-il possible de faire annuler cette indemnité d'occupation ? Si oui, comment ?
- Si non, quelle est la date de début de cette indemnité ? décembre 2017, début de la jouissance privative du bien, ou décembre 2019, date de l'ONC ?
- Et comment la calculer ? La valeur locative d'un bien de même superficie dans le quartier est d'environ 1500 ?/mois, mais la maison est vétuste et très mal isolée.
- Idem pour les taxes foncières pour lesquelles Mme B peut demander un remboursement de 25% : à partir de 2017 ou de 2019 ?
- Quelles sont les dettes (hors créances alimentaires) de Mr A que Mme B peut déduire de la soulte ? Au vu de son attitude, Mme B souhaite « éteindre » les dettes de Mr A une bonne fois et ne plus en entendre parler pour se reconstruire enfin.
- Quels sont les points importants à aborder ou revoir avec le notaire ?

Merci d'avance pour votre patience et vos réponses, je reste disponible si des informations supplémentaires sont nécessaires.

Par kang74

Bonjour

- Le bien ayant été acheté après le mariage en séparation de biens, est-ce qu'il s'agit bien d'une indivision immobilière ?

Oui, sinon il n'y aurait pas de pourcentage dans l'acte , le bien serait aux deux de manière indifférenciée .

- Si oui, est-il normal que le notaire n'ait pas indiqué les apports de chacun ?
Il n'y a que des biens propres en séparation de biens, donc aucune raison de parler d'apport, si les acheteurs ne veulent pas en parler .
Les époux ont choisi de faire valoir cette différence d'apport en partageant la propriété du bien à 75/25 .
C'est tout à fait leur droit , et on se basera donc sur cela.

- Est-il légalement possible de lui faire payer 125% d'un bien ? Même en revendant, Mme B serait alors appauvrie.
Mme B a participé comme elle l'a souhaité aux charges du ménage : la prise en charge du prêt ou autres frais liés au bien n'est que cela sauf preuve du contraire .
En relisant d'ailleurs le contrat de mariage, je ne serai pas surprise qu'on vous rappelle que payer plus ou la place de,

dans le cadre du mariage, n'amènera pas à droit à créance sauf convention contraire .
Sauf erreur de ma part, vous ne parlez d'avoir officialisé un accord avec votre époux en ce sens .

- Est-il normal qu'une indemnité d'occupation ait été ordonnée, sachant que Mme B supportait déjà l'emprunt, les charges et les taxes du bien, tout en ayant les enfants à charge ?

Pendant la procédure du divorce , le principe est que les époux doivent disposer des mêmes capacités financières .
Pour ce faire on décide donc du partage des charges du couple, et/ou d'une pension en numéraire .
Prendre en charge la part du crédit de votre époux , des charges l'est au nom de ce devoir de secours .
Tout indivisaire qui occupe privativement un bien commun doit une IO .
Sauf si la valeur de cette IO revient à assumer son devoir de secours : la gratuité de la jouissance ne peut donc l'être qu'au titre du devoir de secours .
Or, il semblerait que ce soit vous, de par vos revenus, qui deviez compenser la différence de revenus .
Pas lui : donc la jouissance ne peut pas être gratuite.

- Si non, quelle est la date de début de cette indemnité ? décembre 2017, début de la jouissance privative du bien, ou décembre 2019, date de l'ONC ?

C'est la date de l'ONC sauf décision de justice qui stipule que c'est à une date antérieure, généralement la date de la séparation .

- Et comment la calculer ? La valeur locative d'un bien de même superficie dans le quartier est d'environ 1500 €/mois, mais la maison est vétuste et très mal isolée.

Soit les indivisaires tombent d'accord, soit c'est un juge qui décidera .
Concrètement l'IO sera à hauteur de ses droits (25%) avec un coefficient de précarité (10 à 20%)

Idem pour les taxes foncières pour lesquelles Mme B peut demander un remboursement de 25% : à partir de 2017 ou de 2019

Tout ce qui est compris par jugement au titre de pension de secours, n'amène pas récupération .
Si vous deviez payer la taxe foncière à ce titre, votre ex ne vous doit que son % après le prononcé du divorce .

- Quelles sont les dettes (hors créances alimentaires) de Mr A que Mme B peut déduire de la soulte ? Au vu de son attitude, Mme B souhaite « éteindre » les dettes de Mr A une bonne fois et ne plus en entendre parler pour se reconstruire enfin

Si soulte, son montant tient de la négociation entre eux .
Si on tire trop sur la corde, l'opération ne se fait pas .
Vous pouvez donc légitimement demander les créances habituelles d'indivisaires lambda, et lui aussi, depuis le prononcé du divorce .
D'après ce que vous dites, je ne vois que l'IO qu'il pourrait vous réclamer.
Vous avez choisi d'être seule responsable du paiement du prêt alors que vous avez choisi de considérer qu'il avait 25% du bien .

Vous êtes en séparation de biens : il n'y a pas grand chose en commun à partager.

Pour ce qui est des frais médicaux, si le jugement qui fait foi les stipule toujours, vous pouvez faire appel à un huissier .

Par Lapigeonne

Bonjour,

Tout d'abord je tiens à vous remercier d'avoir répondu si vite et si précisément.

Mr A réclame actuellement 25% de la valeur du bien en faisant faire des estimations erronées et surévaluées, ainsi que l'indemnité d'occupation.

Je n'ai pas des moyens financiers très élevés, il a juste organisé son insolvabilité...

Si mon notaire (il a pris un autre conseil) arrive à la conclusion que Mr A ne pouvant pas prouver ses 25%, le bien immobilier appartient à Mme B, même en lui payant une IO, la négociation n'aboutira pas.

Il faudra alors saisir le tribunal.

Ai-je une chance de voir l'IO être annulée ?

Merci encore du temps que vous me consacrez.

Par kang74

Si mon notaire (il a pris un autre conseil) arrive à la conclusion que Mr A ne pouvant pas prouver ses 25%

Déjà le notaire ne conclut rien : il fait des actes avec les éléments qu'on lui donne .

Monsieur a 25% de la part du bien : il y a un acte d'achat clair à ce sujet .

Il est IMPOSSIBLE que qui que ce soit arrive à la conclusion que ce bien est uniquement à vous , à moins de sortir un acte de donation de la part de votre ex .

Si vous voulez faire valoir des créances devant la justice , cela ne regarde pas le notaire, m'enfin pour aller partir sur une procédure longue et couteuse qu'il y a grande chances que vous perdez (explications données)donc que vous assumiez ses frais de justice et les vôtres .

Moyenne des frais engagée pour chaque partie : 10 000e .

Vous devez de droit les IO : y a pas d'annulation possible, il y a un jugement pendant la procédure, il y a les IO de droit après le prononcé du divorce .

Le seul point de négociation c'est sur l'estimation : m'enfin partir sur une procédure longue et couteuse pour pinailler sur quelques milliers d'euros ce n'est pas forcément un bon calcul .