



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

Il n'y a rien de plus exaspérant que de traiter point par point un pavé, en faisant un effort sur la présentation pour plus de clarté et de voir que le postant, reposte le même sujet parce que les réponses ne lui plaisaient pas .

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/calcul-soulte-complexe-t53531.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/calcul-soulte-complexe-t53531.html[/url]

Libre à vous de prendre rendez vous avec un avocat .

Par Lapigeonne

Bonjour,

Veuillez m'excuser, concernant le double poste, il s'agit peut-être d'une erreur de ma part.

Sans doute ai-je cliqué deux fois sur "envoyer", mais ce n'est pas volontaire.

Quant à la présentation "pavé", je ne savais pas comment présenter mon cas.

Je n'ai pas les codes pour exposer un soucis tel que celui-là, et souhaitais juste éviter de rajouter des informations en pointillé au fil de la discussion.

Je comprends votre exaspération.

Toutefois, un minimum de politesse, voir de bienveillance aurait été apprécié.

Merci de votre intervention.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ne nous fâchons pas.
C'est juste un doublon à supprimer.
ça arrive parfois sur ce site.

Par Rambotte

Pour supprimer ce doublon que constitue la présente discussion, il vous suffit de cliquer sur le lien "Supprimer" du tout premier message de cette présente discussion. L'autre discussion subsistera.