



## Litige soulte indivisions

-----  
Par L22

Bonjour,

Je me suis séparé de mon ex conjointe, elle me demande une soulte de 15000?. Étant donné que j'ai effectué environ 10000? de travaux dans la maison en financement personnel, y'a t-il une loi qui peut obligé à ce le montant des travaux soit déduit la soulte ? Nous sommes pas marié ni pacse, propriétaire à 50/50

Merci beaucoup de vos réponses !

-----  
Par AGeorges

Bonsoir l22,

Eh bien, quand on fait les comptes d'une indivision, les mises de fond particulières d'un des indivisaires doivent être prises en compte. Il faut cependant des preuves (factures ...).

-----  
Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute qu'une soulte doit être fixée à l'amiable. Si vous n'arrivez pas à vous entendre, le rachat de la part ne se fera pas et il faudra rester en indivision.

Voici le texte que vous cherchez :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000020616235]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000020616235[/url]

Attention, pour les travaux d'entretien on prend en compte la somme dépensée. En revanche pour les travaux d'amélioration c'est la plus-value apportée au bien qui est prise en compte, cette plus-value pouvant être inférieure ou supérieure à la dépense.

Si on part du principe que l'on retient la somme de 10 000 euros, il ne faut pas la déduire intégralement de la soulte. Cela reviendrait à faire supporter la charge de ces travaux à votre compagne, ce qui est inéquitable. Il faut déduire de la soulte la part que votre compagne doit vous rembourser. Si vous êtes propriétaires par moitiés, vous devez déduire 5 000 euros.

-----  
Par kang74

Bonjour

Je rajoute que en ce qui concerne le rachat de soulte, il ne s'agit pas que de l'actif mais aussi le passif car vu les sommes annoncées, il doit rester une sacré somme en crédit sur votre part et la sienne .

Par de là, c'est aussi la banque qui est d'accord ( ou pas) que votre ex reprenne l'intégralité du crédit + la soulte + les frais de notaire à sa seule charge sur ses seuls revenus : a t elle a calculé tout cela et a t elle l'accord de la banque ? Parce que ce n'est pas la peine d'attendre quoi que ce soit, et se prendre la tête sur la soulte, si la banque n'a pas étudié le dossier .

En attendant si vous ne pouvez pas jouir du bien , elle doit une indemnité d'occupation à hauteur de votre % dans le bien chaque mois .

NB : si vous n'étiez ni marié, ni pacsé, tout est revenu personnel.

Par de là suivant les revenus de chacun , l'investissement de chacun, dans le cadre du couple peut ne qu'être vu que comme une participation aux charges du ménage s'il a été fait quand vous étiez en couple , mise à part s'il était prévu entre vous qu'il en soit autrement .

Puisqu'aucune disposition légale ne règle la contribution des concubins aux charges de leur vie commune, à défaut de convention entre eux, chacun doit supporter les dépenses de la vie courante qu'il a engagées. Jusqu'ici, rien de surprenant.

Le concubin qui a contribué au financement d'un bien immobilier au-delà de sa quote-part dans l'indivision a droit à être indemnisé, à plus forte raison lorsqu'il n'est même pas partiellement propriétaire. Néanmoins, le juge saisi devra d'abord quantifier son obligation aux dépenses de la vie courante afin de l'imputer sur sa créance.

-----  
Par AGeorges

Bonjour L22,

Si votre ex. vous propose un compte d'indivision dans lequel vous lui devez 15.000 dans lequel elle a oublié votre apport travaux, et que ce dernier est entièrement justifiable par factures pour 10.000?, alors la somme doit être réduite à 10.000 (15k - 5k, la moitié des travaux pour vous).

C'est ce que dit l'Article 815-13 du Code Civil que vous a fourni Isadore.

Si vous avez besoin d'autres informations, vous pouvez compléter votre question.

Sinon, pas besoin de broder.

-----  
Par L22

Bonjour,

Merci beaucoup de vos réponses ça m'a pas mal aidé !

La banque va la désolidariser du prêt et lui donner sa soultte d'un financement personnel, comme ça je garde le taux à 1% que l'on avait.

Je me posais la question, est ce que j'ai un délai pour la vendre ou la mettre en location une fois que tout est signé chez le notaire ?

Merci beaucoup,

-----  
Par AGeorges

Bonsoir l22,

Une fois la mutation de propriété opérée, vous êtes libre chez vous. Personne ne peut vous obliger à attendre, sur quel genre de propos, serait-ce ?

Pour la louer, en dehors des aspects déménagement des affaires qui pourraient encore ne pas avoir été vidées, il vous faudra faire les démarches usuelles d'un bailleur. cela n'a pas à voir avec votre 'origine de propriété'.

Pour la vendre, il vous faudra bien vérifier son statut pour les calculs de plus-value éventuelle. Vous y habitez avant, la maison a fait l'objet d'un partage, vous n'y habitez plus, pouvez-vous encore la vendre en tant qu'ancienne habitation principale et échapper à la plus-value ou pas ?

Et il faudra rembourser la banque. Est-ce intéressant ? (petit calcul)

Dans le principe financier, on ne rembourse pas un prêt dont le taux d'intérêt est inférieur à l'inflation.

Si vous avez de l'argent (par exemple en louant ou en excédent de salaire), placez le en livret A à 3%, vous gagnez 2% sur votre prêt à 1% ...

Y'a pas e petites économies !

Bien sûr, si pour avoir de l'argent il faut vendre la maison, et que la banque exige, dans ce cas, le remboursement du prêt, vous n'aurez pas le choix ...