



## Rachat de soulte

-----  
Par sorciere

Bonjour

j'ai un appartement avec mon ex en espagne, j'ai fait évalué l'appartement qui coute 130milles euros, je propose donc a mon ex 65milles euros, il me demande plus en me disant qu'au départ il a payé les travaux 25milles euros en plus, pas de papier les travaux ont été faits par un ami.

Comment puis je faire ? A til le droit de faire cela?

Merci de votre retour  
cordialement

-----  
Par kang74

Bonjour

C'est le vendeur qui fixe le prix .

Il a le droit de préférer le vendre à une personne qui l'achètera plus cher .

-----  
Par isernon

bonjour,

pour acheter un bien, il faut un accord sur le prix et sur la chose.

dans votre cas, la vente ne pourra se faire que si vous êtes d'accord sur le prix de vente que votre ex vous propose.

si votre ex a payé, en plus du prix d'achat, 25000 ? de travaux, sa demande me parait justifiée puisque son investissement a augmenté la valeur du bien.

il ne vous reste qu'à négocier.

salutations

-----  
Par sorciere

merci Maitre de votre retour

l'appartement est a 50-50 lui et moi

du coup il a tout les droits , il peut mettre n'importe quel prix??

je n'ai aucun recours

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Sortir d'une indivision est souvent compliqué.

Si vous ne trouvez pas d'accord entre vous, vous pouvez saisir le tribunal.

Dans ce cas, soit vous trouvez un accord in extremis, soit le bien sera vendu aux enchères ... à bas prix.

Chacun de vous, s'il a les liquidités, pourra concourir aux enchères.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Ici, vous êtes en indivision (bien acquis 50/50), et votre ex-compagnon avait investi seul dans des travaux qui ont

amélioré le bien indivis.

La loi régit cette situation, article 815-13, alinéa 1er, du code civil :

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Grosso modo, les calculs à faire sont ceux-ci :

Si les travaux n'avaient pas été effectués, quelle serait la valeur actuelle du bien ? La difficulté est en effet d'évaluer la valeur du bien dans un état imaginaire, puisque les travaux ont été effectués.

Vous aurez-droit à la moitié de cette valeur, et votre compagnon aura droit à cette même moitié, augmentée de la plus-value que ses travaux auront procurés.

Par exemple, le bien dans son état actuel amélioré est 130000. Si sans les travaux, le bien aurait valu 120000 aujourd'hui, vous avez droit à 60000, et lui à 70000. En soi, il n'a pas droit à récupérer les dépenses de travaux 25000. C'est la plus-value à laquelle il a droit (dans l'exemple 10000).

PS La soulte, c'est le montant que vous devez payer. Donc, vous ne racheter pas la soulte, vous ne rachetez pas cette somme d'argent, vous la versez ! Il s'agit d'un rachat de part du bien, pas d'un "rachat de soulte", expression absurde et vide de sens.

-----  
Par Rambotte

Ma réponse précédente ne vaut que si c'était lui qui avait financé (= payé) les travaux. Donc si c'est lui qui a remboursé les matériaux que l'ami avait achetés, ou si c'est lui qui les avait achetés pour que son ami puisse réaliser les travaux.

De même pour une rémunération de l'ami le cas échéant (le fait que ce soit au noir ne supprime pas la dépense d'amélioration). Reste bien sûr la preuve qu'il doit apporter pour ses dépenses d'amélioration.

-----  
Par sorciere

whoahhh merci pour l'explication tres tres clair  
comment puis je faire Maître pour vous contactez ???  
pouvez vous me défendre concernant ce problème??

-----  
Par Rambotte

Je ne suis pas un professionnel du droit, ni notaire ni avocat. Donc il n'y a pas de "Maître" qui tienne ici !