



Rachat de soulte

Par Corsifranck

Bonjour, j'ai vendu la moitié de mon terrain constructible il y a 4ans 35000? que j'avais acheté 70000? en 2015. Nous avons divorcé il y a 1 ans et je lui est rachetée sa part 35000? en commun accord avec document, rachat de soulte.

Je voudrais revendre mon terrain beaucoup plus cher que je l'ai acheté en 2015, on m'a dit qu'il fallait attendre 2 ans pour qu'elle ne puisse pas réclamer la différence ?

Je pourrais aussi dire que lorsque je lui ai vendu il y a 4ans j'aurais pû refaire estimer le terrain ?

Merci de vos réponses.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous n'avez racheté aucune soulte. La soulte, c'est le montant de 35000? que vous payé pour racheter sa part indivise. Vous n'avez pas racheté la somme de 35000?. "Rachat de soulte" est une expression absurde qui ne veut rien dire. C'est "rachat de part" qui décrit la réalité. Ainsi que "paiement de soulte".

Il existe l'action en complément de part pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage, et cette action se prescrit en 2 ans à compter du partage. Pour apprécier la lésion, il faut regarder la valeur du bien à l'époque du partage, donc il y a un an, suite au divorce.

La valeur de revente d'aujourd'hui n'a pas de rôle particulier si ce n'est d'être un indice que, peut-être, le bien fut mal estimé il y a un an. Mais il se peut que pour raison X ou Y, la valeur actuelle soit liée à des nouvelles circonstances du marché qui n'existaient pas il y a un an.

Donc la seule valeur à estimer, c'est la valeur du bien au moment du divorce. La différence éventuelle se fait par rapport à cette valeur, et non avec la valeur de revente d'aujourd'hui. Et il faut que la différence soit de plus d'un quart avec la valeur effectivement choisie lors du rachat suite à divorce.

Par exemple si la valeur du terrain au jour du partage était de 92000? (soulte théorique 46000), alors la lésion est de 11000? (46000-35000) qui est moindre que le quart (46000/4=11500), donc l'action en complément de part ne peut être exercée. Peu importe que la valeur de revente soit de 100000?.

Effectivement, en 2021, vous auriez dû réévaluer le terrain pour lui vendre une moitié du terrain à son juste prix.

Article 889

Lorsque l'un des copartageants établit avoir subi une lésion de plus du quart, le complément de sa part lui est fourni, au choix du défendeur, soit en numéraire, soit en nature. Pour apprécier s'il y a eu lésion, on estime les objets suivant leur valeur à l'époque du partage.

L'action en complément de part se prescrit par deux ans à compter du partage.

PS Cela n'est pas un sujet "Immobilier", car les principes seraient les mêmes avec un partage de biens meubles. C'est le forum Famille / Succession / Indivision qui aurait été mieux approprié (même s'il n'y a pas de succession dans votre cas).

Par Corsifranck

Bonsoir, dans l'hypothèse où je le vends tout de suite là question finale parce que je ne voudrais pas abuser Elle à encore un an pour réclamer ou est ce que c'est 2 ans si elle s'en aperçoit ? Passé 2 ans depuis le divorce elle ne pourra plus réclamer ?

Par Rambotte

Elle n'a pas besoin que vous vendiez pour agir en complément de part, si elle a été lésée de plus d'un quart dans le partage. Son action est totalement décorrélée de votre vente (et du prix de vente). Et elle doit agir dans les deux ans du rachat de part, pas du divorce.

Certes, il est vrai que votre prix de vente peut lui mettre la puce à l'oreille. Quelle aurait été la vraie valeur du bien au moment du rachat de part ?

Par Corsifranck

Bonjour, la date de rachat c'est le jour du divorce.

Je compte revendre le terrain 190.000?.

Dans 1 an ça fera 2 ans donc si je le vends demain où peu importe elle n'a plus qu'une année pour réclamer ?

Par Corsifranck

Bonjour, la date de rachat c'est le jour du divorce.

Je compte revendre le terrain 190.000?.

Dans 1 an ça fera 2 ans donc si je le vends demain où peu importe elle n'a plus qu'une année pour réclamer ?

Par Rambotte

Vous êtes allé chez le notaire signer l'acte de "vente à titre de licitation" faisant cesser l'indivision, donc valant partage, le jour même où le juge a prononcé le divorce ?

Je vous répète que l'action se prescrit en deux ans à compter du partage.