



Calcul de soulte (partage maison) - Liquidation indivision

Par **Papaelephant**, le **18/09/2013** à **00:32**

Bonjour

J'espère que vous pourrez m'éclairer, un partage peut-être très angoissant pour les non-initiés au droit... et j'ai un 1er RDV chez le notaire ce jeudi 19 septembre :-)

Divorcé, je souhaite verser une soulte à mon ex-femme pour rester dans la maison que j'occupe avec ma fille. J'ai terminé seul le remboursement des prêts et bénéficié de l'occupation à titre gratuit durant la procédure.

Mon avocat me propose un calcul que j'ai du mal à comprendre. Le voici (c'est un peu long, désolé je n'ai pas réussi à aligner les chiffres):

1. Communauté

Actif communauté: maison évaluée à _____ 125 000

Passif communauté: - Solde prêts _____ 0

- Récompense du pour apport M. (moi) _____ - 47 722

- Récompense du pour apport Mme _____ - 33 114

-> Actif net communauté _____ = 44 164

2. Indivision

Actif indivision:

- Indemnité d'occupation du par M. _____ 8 740

(après fin procédure)

Passif indivision:

- Remboursement des prêts par M. _____ - 11 369

(après séparation et jusqu'au terme)

- Taxes foncières, Assurances payé par M. _____ - 8 259

-> Passif net indivision _____ = 10 888 (-)

3. Droits

M.: 1/2 Actif net communauté - 1/2 Passif indivision + Récompense apport + Créance remboursement prêts + Créance Taxe foncière... - Indemnité occupation _____ = 75 248

Mme: 1/2 Actif net communauté - 1/2 Passif indivision + Récompense apport _____ = 49 751 €

Je ne discute pas les chiffres (mis pour illustration) mais le raisonnement: pourquoi l'indemnité d'occupation est déduite de ma part mais la créance due au titre du remboursement des prêts n'est pas déduite de la part de Mme ?

Merci beaucoup pour votre précieuse aide

Par **Lag0**, le **18/09/2013** à **07:58**

Bonjour,

Vous dites que c'est votre avocat qui vous propose ce calcul, c'est donc avant tout à lui qu'il faut demander des explications. C'est votre avocat, il est donc à votre service...

Par **trichat**, le **18/09/2013** à **09:46**

Bonjour,

L'arithmétique des notaires ou avocats est parfois bien difficile à suivre.

Mais le calcul qui vous proposé me paraît juste.

Vous pouvez retrouver ce partage de la manière suivante:

Sur la valeur de la maison = 125 000, chacun reçoit la part qu'il a apportée, respectivement: 47 722 et 33 114; il reste donc à répartir entre les deux membres de l'ex-couple, $125\,000 - 47\,722 - 33\,114$, soit 44 164 ou 22 082 par part.

Dans le compte d'indivision, indemnité d'occupation due à l'indivision (et non à la seule ex-épouse) et autres dépenses supportées par vous, soit par répartition en deux parts égales: $10\,888 / 2 = 5\,444$.

En récapitulant:

pour vous: $47\,222 + 22\,082 + 5\,444$ (car le solde est en votre faveur) = 74 748 €

pour votre ex: $33\,114 + 22\,082 - 5\,444$ (car le solde est en sa défaveur) = 49 752 € (à 1 € près).

J'espère que cette présentation sera plus explicite pour vous.

Cordialement.

Par **Maria88**, le **26/08/2014** à **15:29**

Merci Trichat pour ce détail je suis dans la même situation à quelques euros près et je cherchais des informations. Mais c'est vrai qu'il faut toujours confirmation de son avocat. J'ai trouvé ce lien <http://www.jequilibremonbudget.fr/rachat-de-credit/immobilier/soulttes> j'attends des nouvelles.