



procédure vente en indivision

Par **Visiteur**, le **24/08/2010** à **15:34**

Bonjour,

Ils se séparent (union libre) en vendant la maison achetée en indivision à 327K€. Elle a apporté 200K€ et Lui rien; le reste est payé avec un coemprunt de 145K€; elle est propriétaire à 80% et lui à 20%. Seul Lui paye à partir d'un compte-joint. Il reste aujourd'hui encore 138K€ à rembourser (les premières années sont pour les intérêts !)... Ils vendent la maison 370K€, Elle a été chez le notaire et voici sa réponse... 370K€ moins les 138K€ de l'emprunt restant, reste 232K€ à partager au prorata de l'acte de propriété soit, 46.4K€ pour Lui (20%) et 185.6K€ pour Elle (80%)... Bien sur une hypothèque doit être levée par la banque... Est-ce que ce mode de calcul est celui qui doit être effectivement fait ou y'a-t-il erreur de la part du notaire... ? Ce qui est pour le moins choquant c'est que malgré la plus-value de 43K€ de réalisée, Elle perd et lui gagne !! Elle passe de 200K€ d'apport à 185.6K€ et lui de « 0 » d'apport ou en gros 7K€ de payé sur l'emprunt, à 43K€ !!? En fait il gagne la plus-value !! Alors que si on partage le prix de vente de la maison en 80-20% on a 74K€ pour Lui et 296K€ pour Elle moins après le co-emprunt à parts égales pour chacun soit 69K€... On a cette fois 5K€ pour Lui et 227K€ pour Elle ; ce qui correspond à mon sens plus à la réalité de la chose... ? Chacun réalisant un bénéfice en rapport avec son apport... Quelqu'un pourrait il m'éclairer sur cette question svp ? Ou me dire s'il existe un recours quelconque même à postériori ?
Merci d'avance...

Par **PCARLI**, le **24/08/2010** à **17:16**

Bonjour,

Question très complexe qui a été l'objet du dernier Congrès des Notaires de France et qui a donné lieu à une jurisprudence nuancée.

Vous demandez s'il existe un recours quelconque même à postériori :

- a postériori, guère, une fois qu'a été signé l'acte notarié de partage ;
- avant, il faut savoir que nul n'est tenu de "signer" un partage ... mais qu'en cas de refus, le partage devra alors être fait par voie de justice : d'où des frais de procédure Chaque cas nécessite l'examen du dossier complet et, pour éviter de vous lancer à l'aventure, il est prudent de recourir à la consultation juridique écrite d'un professionnel du droit (un honoraire

dit "de résultat" est souvent possible).

Cordialement

Par **Visiteur**, le **25/08/2010** à **09:15**

Bonjour, merci pour cette première réponse... Cependant, est il possible aux vues des éléments fournis de dire si cette façon de calculer semble "normale" ou pas ? Parce qu'en fait de cette façon seul Monsieur récupère la plus-value de la vente (43K€)... Madame récupère elle au final moins que son apport initial...Est- ce équitable ? Un notaire est il tenu à un mode de calcul ou est ce son code de déontologie qui le lui soumet ? Partant du principe qu'il ne doit ni léser ni avantager aucune des 2 parties...

Merci

Par **PCARLI**, le **25/08/2010** à **09:50**

Bonjour,

Avant tout, il faut :

- 1°) s'assurer que l'acte notarié de partage n'a pas été signé ;
- 2°) ensuite, examiner le contenu complet de l'acte notarié d'achat.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **25/08/2010** à **11:57**

pour le 1, la réponse est non... pour le 2... Madame est propriétaire à 80% et monsieur à 20%... achat en indivision... que doit on voir d'autre ? Elle a versé un apport de 200K€ et lui 6 ou 7K€ à travers le coemprunt.

Par **PCARLI**, le **25/08/2010** à **12:23**

"que doit on voir d'autre ?" : les termes PRECIS de l'acte notarié d'acquisition.

Par **Visiteur**, le **25/08/2010** à **14:23**

il y est surtout stipulé l'apport de madame... quels seraient les clauses qui feraient changer le

mode de calcul ?

Par **PCARLI**, le **25/08/2010** à **17:41**

Hélas, les seules clauses qui importent sont celles qui sont dans VOTRE contrat d'achat du terrain et qui se lisent à la lumière les unes des autres.

Vous pouvez m'envoyer copie de ce contrat via mon blog en anonymisant toutes les mentions de nom ou de lieu.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **27/08/2010** à **15:01**

merci pour votre proposition... depuis la situation a un peu évolué, et d'une façon assez inattendue je trouve ! En fait mon amie a précisé à son notaire que ce mode de calcul ne lui convenait pas dans le sens ou elle se sentait lésée ! Un autre calcul a donc été réalisé et là... Le notaire "rend" à mon amie son apport en totalité (200K€) sur le prix de vente de la maison, il reste alors 170K€, donnés à Monsieur qui s'acquitera du remboursement total du co-emprunt...? Soit en gros 140K€, il lui resterait donc 30K€... Lui qui n'a rien amené, l'affaire est bonne ? Mais à la limite pourquoi pas ? Mon amie est prête à accepter cela, elle récupère sa "mise" de départ et cela lui suffit ! Elle veut vendre surtout et ne plus rien avoir à voir avec Lui !! Mais j'avoue être très perplexe quand à la légalité de faire régler par un seul des co-emprunteurs un... co-emprunt...!? Qu'en pensez vous ?

Par **PCARLI**, le **27/08/2010** à **15:21**

Bonjour,

N'êtes vous pas injuste en écrivant : "Lui qui n'a rien amené," ?

Le 25/8, vous écriviez qu'il a versé : "6 ou 7K€ à travers le coemprunt."

Il n'en demeure pas moins qu'il bénéficiera de "30 K€"

Votre amie peut faire remarquer au notaire que la plus value devrait être partagée et appliquée à son apport de 200K // coût effectif du crédit (mensualités+frais)

Tous ont intérêt à parvenir à un accord équitable.

Par **Visiteur**, le **30/08/2010** à **09:55**

Bonjour, rien amené au départ s'entend... Il a réglé jusqu'à présent les mensualités du co-emprunt, on est ok là dessus. Aujourd'hui doit en principe se signer le compromis de vente (refait de manière plus équitable et juste pour tout le monde !); il y a des délais de rétraction pour les acquéreurs comme pour les vendeurs; ok là dessus aussi. Mais, qu'arriverait-il si au jour de la vente monsieur refuse de la signer ? Et ce sans motif valable...y-en-a t'il d'ailleurs ? Il existe alors des versements d'indemnités je crois en faveur des ex futurs acquéreurs mais les vendeurs sont ils alors solidaires ou pas ? Je rappelle qu'ils ne sont liés par aucun PACS, concubinage ou mariage... Et qu'alors seul Lui refuserait de signer la vente finale; Elle serait entièrement d'accord pour vendre ! Ou, et là ce serait le top; la vente se réaliserait elle malgré tout ?

Par **Visiteur**, le **31/08/2010** à **14:06**

donc hier soir compromis de vente signé... non sans peine par monsieur ! il est furax car même son notaire de province lui a dit que pour réclamer des créances il lui fallait des justificatifs !! Or le seul qu'il pourrait apporter est au nom de... madame !! Erreur du fournisseur à l'époque parce qu'en fait c'est bien lui qui l'avait réglée... Mais ça mon amie le reconnaît volontier ! Maintenant elle attend avec impatience la fin du délai de rétractation de 7 jours...en espérant qu'il ne bouge pas au final ! En fait c'est une grande gu... qui joue de l'intox et de la menace ! Mais bon... sait on jamais ! Elle angoisse aussi sa réaction qu'elle redoute violente ! Pas contre elle mais plus dans le style dégradation dans la maison (il a les clefs il est aussi chez lui !) ou contre sa voiture ou dans le style quoi !

Par **PCARLI**, le **31/08/2010** à **15:35**

Le risque est limité. Cordialement

Par **Visiteur**, le **01/09/2010** à **10:33**

je pense aussi... Comment cela pourrait il se passer si il essayait d'annuler la vente après le délai de rétractation ? Dans le genre envoyer un courrier après mais sans trop dépasser ce délai... disons dans les 15 jours...? Vente annulée quand même avec versement d'indemnités ? Par les deux co-indivisaires...? Mon amie a fait écrire une clause de non-solidarité à ce sujet... Et que se passerait il si au jour de la vente il refusait de signer...? Je sais, cas très improbable mais je rappelle que le monsieur est consommateur quotidien d'alcool et de produits stupéfiants à fumer... Ses réactions sont parfois... innatendues ! imprévisibles ! avec un gout pour l'esclandre, le spectacle... La vente a lieu quand même mais par voie de justice...? si oui, est ce long ? et l'argent dans tout ça ? il est bloqué ?
Merci pour vos lumières

Par **PCARLI**, le **01/09/2010** à **11:29**

Hélas,

Ce n'est pas la vocation de ce site de faire face ... à des situations particulières encore hypothétiques.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **01/09/2010** à **13:24**

mais ce type de situation est entouré par des lois non ? ou est ce laissé au "bon vouloir" du notaire ?

Par **PCARLI**, le **01/09/2010** à **14:57**

Bien sûr que non

Mais la question est complexe (cf supra): cette discussion ne peut que rester dans le cadre d'informations juridiques générales et "Vous ne pourrez en aucun cas faire valoir cette discussion dans un cadre légal."

Par **Visiteur**, le **01/09/2010** à **17:14**

je suis tout à fait conscient de cela ! mon but est de savoir autant que possible ce qui pourrait, j'écris bien "pourrait" se passer dans une telle situation... La situation en fait n'est pas si compliquée, au moment de signer l'acte définitif de la vente un des deux indivisaire, trois en vérité mais le troisième est mineur et fille de l'un des deux, refuse de signer le document; que se passe t'il alors ? Je pense que cela a déjà du se produire par le passé ? Qu'elle est l'attitude d'un notaire en pareil cas ? que prévoit en fait la loi...? Je crois savoir que la vente est réalisée malgré tout mais comment cela se déroule t'il dans les faits ? Les futurs acquéreurs repartent ils avec les clefs...? L'argent est il bloqué chez le notaire ? et comment une telle situation trouve t'elle son dénouement ? La banque est elle remboursée immédiatement ou pas ?