



Rachat par mon mari de sa part du domicile conjugal

Par **hildegard13**, le **08/02/2025 à 22:42**

Bonjour,

Mariée sous le régime de la séparations de biens, séparée de domicile depuis 2021, (je suis partie et suis en location), domicile fiscal et donc imposition séparée,

Mon mari souhaite conserver le domicile conjugal (acheté à 50/50). Pour ce faire, il a demandé expertise réalisée par expert judiciaire tribunaux début 2023.

Je suis d'accord sur le montant, mais les choses traînent, mon mari n'a pas l'intégralité des fonds, et j'ai (entre mille autres !) 3 questions principales avant un RV avec le notaire :

1/ Le temps que ça se fasse, cela fera 2/3 ans de délai, est-il possible, "de droit", de jurisprudence, ou de tradition, que le montant de l'expertise soit indexé compte tenu du temps passé ? et si oui, sur quel indice ? Plutôt celui de la construction ?

2/ Nous sommes en procédure amiable (à défaut d'être toujours aimable) et avec mon avocat nous avons demandé la vente de cette maison, puis mon mari a indiqué son souhait de rachat en 2022, serait-il absurde de demander qu'il prenne en charge les frais de rédaction notaire et de droit de partage, sachant que, si nous avons vendu le bien, je n'aurais rien eu à payer ?

3/ Comme cette situation s'éternise, j'envisage de lui prêter de l'argent (20% de la somme environ) pour que nous puissions réaliser ce partage ; est-ce possible, courant, légal ? En effet je ne vois que cela pour ne pas attendre encore des années...

Merci d'avance de vos réponses, et pardon d'avance de ma naïveté et des renseignements utiles que je n'aurais pas fournis (mais je peux le faire si vous me demandez)

Bonne soirée

Par **Rambotte**, le **09/02/2025 à 11:08**

Bonjour.

Le montant de l'expertise ne devrait pas être réévaluée selon un indice, mais réévalué selon la nouvelle valeur du marché. L'évaluation des biens se fait au plus proche du partage.

Au bout de 2/3 ans, il conviendrait de faire des nouvelles demandes d'évaluation par des agences, ou par le notaire. Est-ce vraiment opportun de faire une expertise judiciaire ?

Mais à l'amiable, si vous avez un accord sur une nouvelle valeur, ce sera cette nouvelle valeur, peu importe comment elle est obtenue.

Vous pouvez bien entendu faire un prêt à votre ex-conjoint, mais ici, en fait, la situation correspondrait à un accorder un délai de paiement pour une fraction de la soulte.

La loi (article 828) régit exactement comment doit être réévaluée la soulte quand la valeur des biens change entre le partage et le paiement de la soulte.

[quote]

Lorsque le débiteur d'une soulte a obtenu des délais de paiement et que, par suite des circonstances économiques, la valeur des biens qui lui sont échus a augmenté ou diminué de plus du quart depuis le partage, les sommes restant dues augmentent ou diminuent dans la même proportion, sauf exclusion de cette variation par les parties.

[/quote]

Par **hildegarde13**, le **09/02/2025 à 11:42**

Merci de votre réponse, et bien sûr c'est une très bonne idée, plus simple qu'un prêt, d'accorder un délai de paiement sur une partie de la soulte ! Je ne savais pas que c'était possible.

Je suppose que dans l'acte, le notaire peut indiquer des conditions, et prendre des garanties ? Par exemple sur d'autres biens communs qui seront vendus plus tard par exemple ?

Par ailleurs que pensez-vous du point sur la prise en charge par mon mari des frais liés à ce rachat ? Cela est-il amiable, ou la loi prévoit-elle quelque chose ?