



## Calcul récompense et valorisation d'un bien propre

Par **bechatu**, le **01/03/2008** à **13:50**

bonjour. je suis dans une situation de séparation et mon notaire a très peu traité de calcul de récompense. Je souhaite me renseigner de mon côté. Mon mari a reçu une ruine de sa mère en 1987 (bien propre avant mariage) évaluée à 20 000 euros, nous avons fait des travaux et cette maison est évaluée à ce jour, par expert à 400 000 euros, mais nous n'avons fait des crédits que pour la somme de 85 000 euros. Mon mari, duquel je suis séparé depuis juillet 2006, veut me donner  $85\,000 - 20\,000$  divisé par deux sans tenir compte de la valeur actuelle du bien. Son bien propre a pourtant été valorisé : 20 000 euros en 1987 et 400 000 en 2008.... après plus de 20 ans de vie commune je n'ai que cette maison comme économie. La valeur du bien doit-elle être revalorisée pour le calcul de la récompense? merci.

Par **Visiteur**, le **01/03/2008** à **14:17**

Personnellement, je pense que la réponse est ...OUI.

Il y a je crois de la jurisprudence et votre avocat va vous éclaircir tout cela.

Il s'agit de calculer le "profit subsistant". (différence entre la valeur actuelle du bien avec travaux et la valeur qu'aurait le bien si les travaux n'avaient pas été réalisés).

Article 1469

La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à

acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien.

Par **bechatu**, le **01/03/2008** à **14:35**

merci de votre réponse mais je ne trouve pas de texte clair ou de jurisprudence explicite et nos avocats respectifs s'ont renvoyés la balle. Je cherche car je "joue" gros sur ce "coup" car c'est toute une vie de sacrifice et ce sont mes seules économies. Je n'ai pas les factures de toutes les améliorations, valorisations et entretiens qui ont fait que cette maison vaille ce prix. Dans le haut jura les gens fuyaient la campagne isolée, ce qui n'est plus le cas 23 ans plus tard. Mais....comment faire valoir tout ceci.....merci encore

Par **Visiteur**, le **02/03/2008** à **23:02**

Votre participation s'est limitée au remboursement du prêt, mais si vous pouvez apporter la preuve de ce prêt c'est déjà cela, car la récompense doit être actualisée selon la valeur du bien maintenant.

Votre notaire dit qu'il a très peu traité de calcul de récompense, il dispose des textes de loi, de la jurisprudence dans lesquels il peut rechercher.

A défaut, il devrait pouvoir la trouver auprès de sa chambre départementale, à laquelle vous avez le droit de demander l'intervention d'un autre notaire.

ET votre avocat dans tout ça ?

Par **Zer**, le **11/04/2008** à **14:32**

La formule de calcul de récompense pour ce type de situation est :

Valeur actuelle du bien (400.000 ici)

- valeur du bien sans les travaux effectués (ce que vaudrait la ruine aujourd'hui donc : à chiffrer). Pour l'exemple, on va prendre 50.000 euros.

Le profit subsistant (le montant de la récompense à porter sur la liquidation de communauté) est donc de  $400.000 - 50.000 = 350.000$ .

Soit récompense due par le mari à la communauté de 350.000.

Droits des époux dans la communauté de moitié chacun soit sur la récompense 175.000 chacun (Mr doit à Mme 175.000, le montant de sa récompense s'annule pour lui-même).

Par **etudiante007**, le **03/05/2011** à **12:36**

zer ! ton explication est majestueuse!!vraiment avec ton exemple concret j ai pu enfin comprendre le calcul de la recompense que j aurai en sujet pour mon exam de civil la semaine prochaine!!!!merci!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Par **sara66**, le **09/03/2013 à 07:29**

Bonjour,

cette exemple est en effet tres clair.

Maintenant se pose la question de l'imposition de cette récompense. Dans le cas présenté, Mme va percevoir 175 000€ récompense. Comment cette récompense va-t-elle etre imposée?

- sur le revenu procuré soit 175 000€
- sur la plus value?
- y a t-il exonération?

En vous remerciant d'avance

Par **patricia3333**, le **05/07/2013 à 17:59**

Récompense pour une maison où j'étais propriétaire

Ma situation est un peu complexe, je vais essayer de vous la résumer en quelques phrases.

1er mariage, en 1970 puis divorcée en 84.

Avec mon 1er mari, nous avons acheté une maison en 76. Pour maintes raisons, nous avons divorcé en 1984. Dans le jugement de divorce, il était stipulé que monsieur, payerait les traites de la maison, ce qu'il a fait jusqu'en 88. Car à cette époque il m'a donné cette maison, en passant par le notaire.

Le crédit de cette maison s'est terminé en 96.

Je me suis remariée en 85 (2ème nocés) et suis en instance de divorce depuis 2011.

J'ai vendu cette maison, l'an dernier, car je ne pouvais plus en assumer les charges.

Quelle récompense pourrait prétendre ce monsieur ?

J'espère avoir une réponse de votre part.

Je vous en remercie infiniment.

Bon week-end

Par **amajuris**, le **05/07/2013** à **20:39**

bjr,  
si vous étiez mariés sous le régime légal ou les gains et salaires sont communs, la communauté a remboursé un crédit de 1988 à 1996 pour un bien qui vous était propre, vous devez donc à la communauté le montant de ces remboursements (dont 50% vous reviendront).  
cdt

Par **patricia3333**, le **05/07/2013** à **23:00**

merci de votre réponse, mais là depuis le temps, je n'ai gardé aucun papier!