



## Liquidation immobiliere apres divorce

Par **heleva**, le **08/03/2009** à **10:04**

Mariée sous le régime de la séparation de biens nous avons acquis en 1980 une maison en licitation à mon nom en la finançant sur un compte commun alimenté par nos salaires. Cette maison étant assez ancienne, des travaux intérieurs y ont été faits, cloisons abattues, sols, parquets, électricité, chauffage. Nous avons fait estimer cette maison mais mon ex-mari (ainsi que manifestement le notaire) veut faire ajouter à cette estimation les travaux réalisés alors que pour moi, l'estimation immobilières en a tenu compte. Est-ce que ces travaux ne font pas partie d'une amélioration et embellissement de l'habitat.

Je vous remercie par avance de votre réponse.

Par **Upsilon**, le **08/03/2009** à **15:25**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Votre cas est extrêmement fréquent, parceque les gens mariés sous le régime de la séparation vivent comme des gens en communauté. Et au jour de la dissolution du mariage, on se retrouve avec des opérations de chiffrage complexes pour rééquilibrer tout.

Concernant l'acquisition de la maison: La maison est VOTRE propriété puisque le titre d'acquisition le dit. Pour autant, le prêt a été remboursé au moyen de VOS fonds (aucun souci) + ceux de votre mari (ce qui pose plus de difficulté).

Pour ces fonds dépensés dans un bien qui vous appartient, votre mari pourra prétendre à une créance entre époux, qui sera certainement calculée comme suit:

[citation]Total des fonds dépensés par Monsieur divisé par la valeur de la maison au jour de

l'acquisition x valeur actuelle de la maison SANS LES TRAVAUX.  
[/citation]

Concernant les travaux effectués dans la maison, si Monsieur peut prouver qu'il a dépensé de l'argent dans ces travaux, il y aura aussi lieu à une créance entre époux, différente de l'acquisition.

Il ne faut jamais perdre de vue que, pour le droit, cela revient à dire que Monsieur a payé l'acquisition/les travaux d'un bien qui VOUS appartenait.

En définitive, le notaire ne fait qu'utiliser un raccourci en intégrant directement la valeur des travaux dans la valeur actuelle du bien.

En revanche, s'il s'agissait du logement familial je vous conseille vivement de discuter avec votre avocat de la possibilité d'opposer à votre mari la contribution aux charges du ménage concernant les travaux. Si les travaux étaient nécessaires à l'entretien du logement familial, aucune créance ne pourra être retenue pour les travaux. (cela ne change rien pour l'acquisition par contre).

Cordialement;

Upsilon.

Par **heleva**, le **08/03/2009** à **16:51**

Bonjour Epsilon,

Merci pour votre réponse qui m'éclaire un peu et me semble plus équitable que ce qui m'est proposé. En effet, le notaire semble vouloir faire le calcul suivant :

Total des fonds dépensés par Monsieur divisé par la valeur de la maison au jour de l'acquisition x VALEUR ACTUELLE DE LA MAISON (et non pas valeur de la maison sans les travaux) + ajout des travaux effectués depuis l'acquisition. Ce qui me fait dire que l'on me pénalise deux fois puisqu'on multiplie déjà par la valeur actuelle qui pour moi comprend les travaux et on veut me les compter une deuxième fois.

Je reprends votre phrase :

"En définitive, le notaire ne fait qu'utiliser un raccourci en intégrant directement la valeur des travaux dans la valeur actuelle du bien".

Non puisqu'il veut ajouter les travaux à la valeur actuelle du bien.

Je vais communiquer votre réponse très intéressante à mon avocate.

Merci encore

Par **Upsilon**, le **08/03/2009** à **17:42**

Rebonjour !

Ah non effectivement dans votre cas ce n'est pas équitable...

Dans la pure théorie, le notaire devrait effectuer 2 postes de calculs:

Un premier concernant la créance entre époux de votre mari pour l'acquisition du bien immobilier par le calcul suivant:

Fonds fournis par votre mari / valeur initiale du bien x valeur actuelle SANS TRAVAUX

Un second concernant la créance entre époux en raison des travaux effectués au cours de l'union, sachant que cette créance peut être remise en cause si les travaux étaient effectués sur le logement de la famille et qu'ils étaient nécessaires à l'entretien du ménage.

Dans la pratique, le notaire pourrait à la limite faire fusionner les deux postes de calculs, et vous proposer le calcul suivant:

Fonds fournis par votre mari / valeur initiale du bien x valeur actuelle du bien AVEC travaux.

Mais à mon avis vous n'avez pas intérêt à accepter pour deux raisons:

1° Ce n'est pas le réel calcul, juste un raccourci approximatif qui évite surtout de devoir établir la valeur de la maison aujourd'hui SANS les travaux, ce qui est extrêmement difficile à obtenir.

2° Si vous choisissez le calcul fusionné, vous ne pourrez prétendre à discuter la créance pour les travaux puisque celle ci se confondra avec la créance sur l'acquisition.

Cordialement

Upsilon.

Par **heleva**, le **09/03/2009** à **06:13**

Bonjour Epsilon,

Et merci encore pour toutes ces précisions. Elles vont tout à fait dans ma logique mais je n'avais pas de confirmation et ne trouvais qu'à dire que ce n'était pas équitable. Vous m'avez vraiment donné des renseignements qui vont m'aider dans la liquidation.

Bien cordialement

Par **heleva**, le **09/03/2009** à **20:26**

Bonsoir Epsilon,

En ce qui concerne les modes de calculs pour la liquidation où puis-je trouver les textes s'y rapportant ?

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **11/03/2009** à **17:15**

heleva a écrit le 11.03.2009 :

Bonjour,

Suite à plusieurs questions sur une liquidation immobilière après divorce, EPSILON m'a répondu :

2° Si vous choisissez le calcul fusionné, vous ne pourrez prétendre à discuter la créance pour les travaux puisque celle ci se confondra avec la créance sur l'acquisition.

Je ne comprends pas bien ce que vous appelez le calcul fusionné et j'aimerais une certitude. C'est bien l'estimation SANS LES TRAVAUX et j'y ajoute le détail des travaux effectués durant notre mariage et non pas l'estimation immobilière actuelle + la liste des travaux de Monsieur. D'autre part, faut-il divisés ces dépenses par deux puisqu'elles étaient financées par notre compte commun ?

D'autre part, est-ce légal mon ex-mari note dans son décompte des sapins plantés il y a une quinzaine d'années et également du matériel électroménager que nous n'avons plus depuis quelques années car obsolète, ?

Je pose beaucoup de questions car tout cela me semble bien complexe mais j'aimerais également savoir ce qui dans les travaux peut entrer dans le cadre de contribution aux charges du ménage. Par exemple, le changement d'une chaudière, d'un ballon d'eau chaude, les parquets, un escalier etc...

Merci pour votre réponse