



## Mon père a l'usufruit et je suis nue propriétaire

Par **babe2705\_old**, le **03/12/2007** à **23:06**

Bonjour à vous

Mes parents il y a dix ans ont fait une donation partage de leur maison donc je suis la nue propriétaire et mon père usufruitier (ma mère est décédée l'an dernier) pour donner la part à mes frères, mon mari et moi avons fait un prêt à la conso de 320000 FRANCS. En cas de divorce que se passe-t-il ? Mon mari ne veut plus payer le crédit (mon père et cautionnaire) En a-t-il le droit ?

Par **Upsilon**, le **04/12/2007** à **14:25**

Bonjour madame !

Le bien issu de donation est quoiqu'il arrive un bien propre. Cela signifie en clair que s'il y a un divorce, vous récupérez l'intégralité du bien... En contrepartie, vous recueillez aussi toutes les dettes y afférant, et donc le prêt.

Par **babe2705\_old**, le **04/12/2007** à **23:16**

Merci pour votre réponse aussi rapide j'ai un autre souci voilà c'est mon mari qui a toujours payé le crédit (moi je ne travaille pas) peut-il me demander le remboursement de ses sommes versées ? y a-t-il une solution afin que je ne sois pas obligé de les lui rembourser peut-être par

un capital de prestation compensatoire

je suis très inquiète ,je ne veux pas perdre ma maison d'autant plus que c'est elle qui m'a vue grandir  
à bientôt de vos nouvelles

Par **Upsilon**, le **05/12/2007** à **17:01**

Re bonjour !

Si vous êtes mariés sous le régime de la communauté les deniers sont communs. Cela signifie que vous ne devrez rien directement à votre mari.

En revanche, puisque les fonds sont COMMUNS, c'est la communauté qui s'est appauvrie à votre seul profit puisque vous récupérerez la maison au jour de la liquidation de la communauté.

Vous serez donc débitrice d'une récompense due par vous à la communauté.

Celle ci peut se calculer, si vous le souhaitez je vous donnerai la méthode.

Elle pourra se payer soit en somme réelle, soit en moins prenant sur votre part de la communauté.

*Exemple : Vous aviez le droit virtuellement à 300.000 euros dans la communauté qui en valait 600.000. Le montant de la récompense s'élève à 250.000 euros. Vous décidez donc de ne prendre que l'équivalent de 50.000 euros dans la communauté, et tout le reste au profit de votre mari.*

Cordialement,

Upsilon.

Par **babe2705\_old**, le **05/12/2007** à **19:14**

merci de votre réponse je ne comprend pas bien ce que cela signifie c'est assez compliqué comme vous me l'avez proposé pourriez vous me donner la méthode de calcul par avance merci et à bientôt

Par **Upsilon**, le **05/12/2007** à **20:18**

Pardonnez moi, je vais essayer d'être plus clair ...

Vous semblez être marié sous le régime de la communauté réduite aux acquets ( si vous êtes mariés après 65 et sans contrat de mariage ? ).

Si tel est le cas, vous êtes soumis à un régime juridique particulier, qui régit en outre les rapports d'argent entre les conjoints.

Le régime de la communauté crée une sorte de personne virtuelle entre vous et votre mari, qui sera doté d'un patrimoine.

je vais prendre une image pour expliciter mes propos.

Imaginez le " patrimoine " comme un sac.

Vous avez un patrimoine.

Votre mari a un patrimoine.

La communauté a un patrimoine.

Votre patrimoine sera composé de vos biens propres, donc votre maison.

Le patrimoine de votre mari sera composé de biens diverses.

Le patrimoine de la communauté sera composée des biens acquis après le mariage, et des sous des conjoints.

L'argent de votre conjoint tombe donc dans le sac de la communauté.

Par conséquent, ce n'est pas votre MARI qui a payé la maison, mais bien la communauté.

Vous ne devrez donc rien à votre mari directement, mais plutôt à la personne invisible qu'est la communauté.

On appelle ce dû une " récompense ". Vous devrez donc " récompense " à la communauté à hauteur de ce qu'elle a payé au seul profit de votre sac personnel ( puisque la dépense de la communauté vous a permis d'agrandir votre patrimoine avec la maison ).

Ceci étant plus clair ( j'espere ) je vais revenir sur les conséquences de la dissolution de votre union.

Au jour de la dissolution, chaque époux reprend la moitié de la communauté + ses biens propres.

Concrètement, vous reprendrez votre maison en totalité, votre mari reprendra diverses biens. Mais vous devrez à la communauté la fameuse récompense ci dessus expliquée.

Pour vous en acquitter, 2 méthodes:

1° Vous décidez de payer avec de l'argent réel la somme dûe.

exemple : vous devez 200.000 euros à la communauté, vous faites un cheque.

2° Vous décidez d'abandonner une partie de votre part dans la communauté pour vous en acquitter.

exemple : Vous devriez avoir le droit à 300.000 euros dans la communauté. Vous décidez d'abandonner à la communauté 200.000 euros ( le montant de la récompense ) et reprenez les 100.000 euros restants.

Le mode de calcul de la récompense sera le suivant ( attention, complexe ):

Total des versements de remboursement du prêt jusqu'au jour de la dissolution

DIVISE PAR

le prix du bien acquis ( donc pour vous 320.000francs)

MULTIPLIE PAR

la moitié du prix du bien au jour de la dissolution de la communauté

J'espere vous avoir aidé.

Par **babe2705\_old**, le **15/12/2007** à **19:21**

Merci beaucoup de votre réponse . J'ai tout de meme pris rendez vous avec un notaire qui m'a confirmé celle ci