



Recompense en cas de separation

Par **MANENE**, le **05/03/2012** à **17:15**

Bonjour,

je suis mariée sur le régime de la communauté universelle réduite aux acquets. Nous sommes en train de faire construire une maison sur un terrain qui a été intégralement financé par mes beaux-parents. De ce fait, par une déclaration d'emploi chez le notaire, le bien est un bien propre à mon mari.

Je souhaiterai connaitre ce qui me reviendrai en cas de séparation notamment est-ce par ex

le cout actuelle de la maison - (le prix du terrain acheté?) ou (la valeur actuelle du terrain) car je précise que nous avons fait un coup de fusil sur l'achat de ce terrain.

j'ai aussi entendu que je pourrai être indemnisé sur les dépenses réellement engagées et non la valeur globale de la maison... ce n'est pas très clair!!

merci pour votre réponse,

Par **ravenhs**, le **05/03/2012** à **22:05**

Bonjour,

La communauté universelle réduite aux acquêts n'existe pas, c'est un non sens. En l'état votre question n'a aucun sens.

Cdt.

Par **MANENE**, le **06/03/2012** à **09:05**

Bonjour,

oui, pardon, nous sommes mariés sur le régime de la communauté réduite aux acquêts.

cdt,

Par **toto**, le **06/03/2012** à **12:28**

bonjour,

la récompense sera égale au montant des travaux de construction de la maison. Gardez toute les factures et les modalités des prêts.

la maison sera un bien propre de votre mari. Dans le cadre d'une succession, ses héritiers devraient rapporter la somme à la communauté. Donc la moitié vous reviendrait. Dans un divorce , c'est l'accord des parties qui fixe la répartition des avoirs , donc pas d'obligation de moitié ...

Par **ravenhs**, le **06/03/2012** à **18:35**

Bonjour Manene,

Le terrain est un propre de Monsieur donc la construction est un propre de Monsieur, l'accessoire suit le principal.

Or, les gains et salaires des époux sont des biens communs dès perception. Conséquence, si l'emprunt pour faire contruire ou acheter une maison est remboursé pendant le mariage, la communauté à droit à récompense puisque des biens communs ont servi à financer un bien propre.

C'est bien la COMMUNAUTE qui a droit à récompense et non pas l'autre époux.

Comment se calcule la récompense dû à la communauté? C'est un peu compliqué, c'est réglé par l'article 1469 du Code civil. Dans votre cas et selon les informations que vous fournissez, la récompense sera égal à la plus forte des sommes entre le profit subsistant et la dépense effectuée; puisque vous êtes en même temps dans le cadre de l'alinéa 2 et 3 de l'article précité (Dans 99 % des cas c'est le profit subsistant qui est le plus élevé et donc le plus avantageux s'agissant d'un bien immobilier qui prend nécessairement de la valeur tous les ans).

Pour reprendre votre exemple, la récompense due à la communauté en utilisant le profit subsistant : valeur de la maison au moment de la liquidation - valeur du terrain nu au moment

de la liquidation = récompense due à la communauté. Tout ceci sous réserve que le prêt soit entièrement acquitté par des deniers communs (c'est à dire remboursé pendant le mariage).

C'est plus avantageux que la dépense faite car la dépense faite est égale au montant du prêt. Or dans 15 ans votre maison vaudra beaucoup plus que le montant que vous avez emprunté pour l'acquérir ou la faire construire).

Enfin, après avoir calculé la récompense due à la communauté, soustrait les autres dettes éventuelle, il y aura partage par moitié de la communauté. Donc s'il n'y a pas d'autre actif ni d'autre passif à la communauté, pour simplifier vous recevrez effectivement la moitié de la récompense due à la communauté.