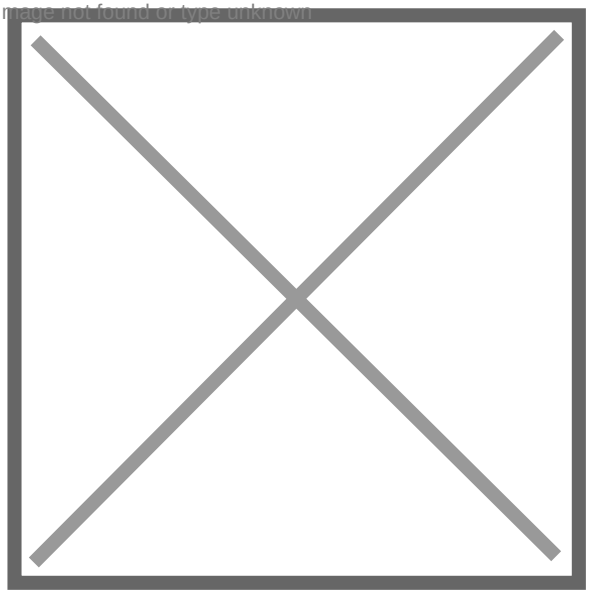
Image not found or type unknown



Divorce et credit pris sans séparation de biens

Par **samito**, le **30/04/2009** à **09:22**

Bonjour,
mon mari a hérité d'une maison dans laquelle nous vivons depuis 10 ans.
nous avons pris un crédit pour réaménager cette maison.
maintenant que nous divorçons quels sont mes droits sur l'argent dépensés pour cette maison?

Par **jeetendra**, le **30/04/2009** à **10:06**

bonjour, votre préoccupation est relative à la récompense due à l'un des conjoints par la communauté à la suite du divorce, lisez attentivement l'explication de maitre Jean-Claude GUILLARD, mon excellent confrère upsilon plus spécialisé que moi, vouus apportera en cas de besoin plus de précisions, cordialement

DIVORCE - COMMUNAUTE - LIQUIDATION ET PARTAGE

Par jean-claude.guillard le 29/08/08 - 17:19

Publié sur jean-claude.guillard www.avocats.fr

UNE PETITE RECOMPENSE BIEN MERITEE -

Marié sous le régime de la communauté, le couple divorce et doit liquider son régime matrimonial : la communauté est propriétaire de l'immeuble commun pour l'avoir acquis et amélioré, non seulement par emprunt commun, mais aussi par un apport , par l'un des époux, de fonds provenant d'une donation reçue de sa mère.

Pour quelle valeur cet époux pourra-t-il récupérer sa mise ?

UNE PETITE RECOMPENSE BIEN MERITEE

Marié sous le régime de la communauté, le couple divorce et doit liquider son régime matrimonial : la communauté est propriétaire de l'immeuble commun pour l'avoir acquis et amélioré, non seulement par emprunt commun, mais aussi par un apport , par l'un des époux, de fonds provenant d'une donation reçue de sa mère.

Pour quelle valeur cet époux pourra-t-il récupérer sa mise ?

D'abord, les biens propres à chaque époux sont ceux qu'il avait avant de se marier (meubles, immeubles, argent, etc...) ; ce sont aussi les biens qu'il a pu recevoir, pendant le mariage, par héritage ou donation ; ce sont également les biens qu'il a pu acquérir pendant le mariage en ayant, par exemple, vendu un immeuble qu'il avait avant le mariage pour en racheter un nouveau ; généralement, le notaire qui recevra cet acte d'acquisition mentionnera que le prix est payé par « remploi »

Il lui faudra être à même de prouver que les fonds investis dans l'achat commun lui sont bien propres, si cette situation est contestée par l'autre conjoint. Il pourra produire l'acte de donation si il existe, ce qui est la cas pour une donation d'immeuble, ou, en cas de donation d'argent, appelée aussi « don manuel », une attestation signée de la mère confirmant qu'elle lui a bien fait cette donation, et pour tel montant ; il sera bon d'y ajouter, si elle existe, la trace bancaire de ce versement.

Attention, une donation en argent de parents, pour être propre (c'est-à-dire personnelle à celui qui la reçoit) doit ne pas être équivoque : si les parents ont établi un chèque, durant le temps du mariage du fils, au nom de « Monsieur et Madame », la donation n'aura pas été faite à leur enfant, mais au couple c'est-à-dire à la communauté, qui ne devra donc rien restituer.

En cas de contestation, pas de preuve, pas de récompense.

S'il est admis ou prouvé qu'il s'agit bien de fonds propres qui ont été investis dans l'acquisition commune, l'époux bénéficiaire pourra effectivement faire valoir son droit à récupérer son apport : la communauté, qui en a bénéficié, lui devra « récompense » de cet apport. Une « récompense » est une sorte de remboursement à celui qui s'est appauvri, sans contrepartie, en payant une somme à la place d'un autre qui aurait du l'acquitter.

Dans un régime de communauté légale, doivent être considérés trois masses de patrimoine : les biens propres de Monsieur, ceux de Mme, et les biens tombés depuis le jour du mariage dans la communauté (appelés aussi acquêts).

Si les biens propres de Monsieur ont servi à financer une acquisition d'un bien par la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

communauté, c'est cette dernière qui devra récompense à Monsieur. Le bien acquis par la communauté, et qui lui appartient, a été pour partie financé par l'apport de Monsieur ; la communauté doit donc lui rembourser.

Oui, mais quel sera le montant de cette récompense ?

Sauf pour les époux à s'entendre sur cette valeur, l'application de la Loi va générer quelques petits calculs, et parfois de belles prises de tête.

Bon, il a droit à récompense de la plus faible des deux sommes suivantes : celle de la dépense faite, soit du profit subsistant.

- La dépense faite, c'est le montant de la donation reçue qui a été investie dans la communauté; si l'époux a reçu en donation 59000 Frs, le montant de la dépense faite est donc aujourd'hui, dans la nouvelle unité monétaire, de 8 994,49 €.

- Le profit subsistant est, grosso modo, la plus value apportée à l'immeuble par l'apport effectué, calculée au jour de la liquidation de la communauté ; c'est là où les choses se compliquent.

Dans certains cas, la situation est claire : supposons un terrain acheté par un époux avec ses deniers propres ou qu'il avait avant le mariage ; la communauté y fait construire ensuite une maison, par un emprunt commun.

Le terrain est propre au mari, et la construction commune qui y fut édifiée est... devenue également propre audit mari ; mais, en conservant son bien c'est-à-dire son terrain, désormais agrémenté d'une maison, il devra récompense à la communauté, pour la valeur actuelle de l'ensemble, déduction faite du prix d'acquisition du terrain ou de sa valeur au moment où il l'a acheté.

Autre exemple, Monsieur a reçu en héritage un terrain agricole pendant le mariage : il lui est propre ; la communauté y plante à ses frais de la vigne, qui va produire un vin réputé. Au partage de la communauté, le profit subsistant sera égal à la différence entre le terrain nu d'origine et la valeur du terrain en nature de vigne.

Mais, dans notre cas, le tout est de savoir à quoi a servi l'apport de fonds propres : si par exemple, il a servi à financer une chaudière, le profit subsistant serait calculé sur la valeur actuelle de l'immeuble, dont à déduire la valeur de l'immeuble sans chaudière.

Pas évident à calculer, et il faut parfois avoir recours non seulement au notaire, mais aussi à un expert foncier qui sera chargé de définir les diverses valeurs.

Cependant, n'oubliez pas que la récompense est la plus faible des deux sommes.

Dans de nombreux cas, ce sera donc la valeur de la dépense faite, soit 8 994,49 € qui sera retenue.

Mais dans d'autres, et notamment si l'apport a servi à acquérir ou améliorer le bien qui existe encore, au jour de la liquidation du régime matrimonial dans le patrimoine de la communauté, ce sera le profit subsistant. Dans le cas cité, faute de m'avoir indiqué à quoi a servi la somme,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

il est impossible d'énoncer un chiffre.

Quant cela est possible, simplifiez vous la vie, et tenter de déterminez ensemble la valeur de cette récompense, qui pourra figurer dans l'acte liquidatif comme résultant de votre volonté commune ; cela vous évitera quelques migraines et calculs d'apothicaires, de beaux déroulement procéduraux annexes de votre litige et une grosse perte de temps.

Voilà les grandes lignes d'une situation complexe, sur laquelle il pourrait être beaucoup développé, tant les cas de figure sont nombreux. Alors, ça y est, vous l'avez voulu, et bien, vous l'avez votre migraine !

Bon, et bien moi, je pense que je vais partir en week-end, récompense bien méritée, non ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés