



Question séparation / répartition % appart

Par **BertrandG**, le **06/03/2009** à **20:15**

Bonjour

Mon épouse et moi nous séparons. Pas encore divorcés. Nous désirons vendre notre appartement. Par acte notarial, nous avons mis à 50-50% chacun d'un commun accord. Cependant, historiquement, elle avait mis plus d'argent que moi : dans un précédent appartement, que nous avons vendu avec plus-value, ses parents lui avaient donné de l'argent. Mais nous avons considéré ensuite, en achetant le nouveau, qu'on faisait table rase, et que donc chacun de nous avait le droit à 50% du nouvel appartement. Acté devant notaire, signé.

Elle conteste cette répartition maintenant, car elle gagnait plus que moi, et a eu de l'argent par ses parents. Mes questions

1. est-ce qu'elle a le droit pour elle ? est-ce qu'effectivement elle peut m'obliger à diminuer ma part ? et dire "oui, il y a marqué 50% sur le papier, mais je pense que ta part ne vaut que 20%"
2. est-ce qu'il est possible de passer par 2 notaires différents pour la vente (i.e. 1 pour elle, 1 pour moi) ?
3. est-ce qu'il vaut mieux, pour moi, vendre avant le divorce ? après ?
4. nous avons un compte joint ; est-ce qu'il vaut mieux que j'en sorte ?

Merci d'avance pour vos réponses

Cordialement

Bertrand

Par **Upsilon**, le **07/03/2009** à **13:43**

Bonjour et bienvenue sur notre site !

Ce sont des questions assez complexes et qui touchent au milieu du notariat. Je vais tâcher d'y répondre au mieux.

Tout d'abord, il va me falloir connaître votre régime matrimonial. À la lecture de votre post' je présume que vous devez être en régime de séparation de biens.

Votre question demande une foule d'explications que je vais tâcher de simplifier sans pour autant tronquer le raisonnement qui vous permettra de comprendre.

Votre épouse ne peut pas revenir sur les 50/50 dans l'acte d'acquisition. Cela signifie qu'au jour de la vente, vous toucherez 50% de la maison et elle touchera 50% de la maison. Pour autant, lorsqu'un époux paye plus que son conjoint (et peut le prouver), en mettant dans l'acte que l'acquisition se fait à 50/50, le droit considère qu'il s'agit d'une "donation entre époux". De là, votre femme aura plusieurs solutions:

1° Soit elle demande par le divorce à révoquer toutes les donations entre époux. Dans votre cas, il me SEMBLE que ce sera inefficace, puisqu'il s'agit d'une donation ayant pris effet au cours du mariage (les fonds donnés l'ont été pendant le mariage), et est par conséquent irrévocable. Donc je pense que cette solution n'est pas viable.

2° Soit elle tente de nier le caractère gracieux et avance qu'il s'agissait en réalité d'un prêt entre époux. Dans ce cas, et si le notaire (ou à défaut le juge) estime qu'il s'agissait bien d'un prêt au regard du dossier, votre femme disposera d'une créance entre époux contre vous, qui sera réévaluée en fonction de la somme qu'elle vous a "avancé" proportionnellement à la valeur actuelle du bien.

Sachez que cette créance entre époux ne vous sera exigée qu'au jour de la liquidation de votre régime matrimonial, donc après le divorce.

(J'espère être clair dans mes propos, mais n'hésitez pas à poser toute question, c'est un sujet extrêmement complexe).

Concernant la vente de la maison, il me semble que vous ne pouvez prendre 2 notaires séparés puisque vous êtes tous deux vendeurs. À vérifier auprès d'un autre notaire, mais je ne pense pas que cela soit possible.

Concernant le meilleur moment de vendre l'immeuble, je vous conseille de le faire pendant que vous êtes encore en accord avec votre femme pour éviter toute difficulté ultérieure émanant éventuellement du divorce.

Si vous vendez pendant l'union, la question de la créance entre époux et des "50/50" ne devrait pas être abordée, puisque comme je vous l'ai dit celle-ci ne devient exigible qu'au divorce.

Enfin, concernant le compte joint, sachez qu'à défaut de preuve contraire, chaque époux est réputé récupérer 50% du compte au jour du divorce.

De plus, étant en régime de séparation de biens (?), vous êtes en droit d'ouvrir un compte à votre seul nom pour y déposer dès maintenant l'argent que vous toucherez par la suite. En revanche je vous déconseille de "piocher" dans le compte joint pour alimenter votre compte personnel. Cessez plutôt de l'alimenter et ouvrez un nouveau compte personnel.

Cordialement,

Upsilon.

Par **BertrandG**, le **07/03/2009** à **13:59**

Bonjour

Merci pour votre réponse très détaillée !!

Nous avons bien un contrat de mariage, mais en fait en communauté de bien réduite aux acquets.

C'est pour cela que je me pose la question

1. d'un côté, j'ai bien un appartement sur lequel le notaire a mis qu'il était à nous à 50-50%
2. de l'autre, j'ai un contrat de mariage avec communauté de bien réduite aux acquets.

Pour être plus précis

1. Mon épouse a acheté en 2000 un appartement, à son nom, emprunt total ; elle a reçu de l'argent de ses parents, mais qu'elle n'a pas mis sur l'appartement ; cet argent lui a permis de payer une partie de l'emprunt
2. Nous nous sommes mariés en 2001
3. Mes parents ont "remboursé" ses parents en 2002 (une partie de l'argent)
4. Nous avons vendu l'appartement en 2008 avec une belle plus-value
5. Nous avons acheté l'appartement actuel avec en partie l'argent de l'appartement précédent, en partie un emprunt, en partie un don de sa mère (pas conséquent). Sur le contrat du notaire, mon épouse a, à l'époque, accepté que nous soyons mis à 50-50% dans les parts de cet appartement. Pour elle, ce n'était pas à l'époque considéré comme un prêt, mais effectivement comme un don entre époux.

Donc

1. l'argent de ses parents n'a pas servi à payer la banque directement (même s'elle a utilisé les intérêts de cet argent + le fond pour payer les remboursements)
2. l'argent de mes parents n'a pas non plus servi à payer l'appartement (puisque'il a servi à "rembourser" ses parents)

Elle clame que comme elle a acheté l'appartement avant le mariage, cet appartement lui appartient totalement, la plus value y compris, même si finalement, elle l'a payé en grande partie (niveau temporaire, puisqu'il s'est passé 1 an entre l'achat et notre mariage) avec l'argent du couple (enfin, je pense), et que donc finalement, le nouvel appartement ayant été payé à 50% grâce à "son" apport, le reste étant avec l'emprunt, j'ai le droit à des miettes...

Qu'en pensez vous ?

Merci par avance pour votre aide.

Cordialement

Bertrand

Par **Upsilon**, le **07/03/2009** à **21:10**

Pour pouvoir répondre à votre question, il me faudrait savoir ce qui est marqué DANS L'ACTE concernant le paiement du prix: Quel est le pourcentage payé par "remploi" des fonds issus

de la vente du bien de votre épouse, et quel est le pourcentage du reste payé par emprunt et par ses parents. Je ne peux pas vous répondre avant cela. Si vous pouviez me donner tous les chiffres cela me permettrait de vous faire un état détaillé approximatif des sommes que chacun touchera. Etant donné le nombre de chiffres que j'aurai à vous demander pour être au plus près de la réelle liquidation, je ne pourrai vous donner qu'une approximation.

Je vous demande en vrac toutes les informations nécessaires, donnez moi celles que vous êtes en mesure de me fournir:

- 1° Prix d'acquisition de la première maison
- 2° Montant du remboursement fait par votre femme avec l'argent de ses parents
- 3° Prix de revente de l'appartement en 2008
- 4° Prix de l'acquisition du nouvel appartement
- 5° Montant des fonds remployés par votre femme dans la nouvelle acquisition (et dites moi si le contrat d'acquisition dispose bien d'un REMPLI de fonds de votre femme).
- 6° Montant du don de sa mère pour l'achat du nouvel appartement
- 7° valeur actuelle approximative du nouveau bien

Je suis désolé d'avoir à vous demander tout cela, mais je vais éviter de vous assommer avec de la théorie pour vous détailler une liquidation chiffrée, ce qui vous permettra sûrement de vous faire une meilleure idée de tout cela.

Avant même de chiffrer tout, sachez que votre part va dépendre des sommes investies par votre épouse (en fonds PROPRES c'est à dire argent reçu de donations et argent remployé issu de la vente du bien) dans l'acquisition de l'immeuble. C'est pour cela que j'ai besoin de toutes ces informations.

Cordialement,

Upsilon.

Ps: Pour la question des 50/50, il me faudrait les termes exacts du contrat d'acquisition du bien. Que dit-il précisément?

Ps2: Je ne comprends pas bien votre régime matrimonial: Le contrat portait quels genres de stipulations ? Excluait-il certains biens de la communauté ou en intégrait-il certains ?

Par **BertrandG**, le **07/03/2009** à **22:48**

Bonjour

Merci pour tous ces détails... effectivement la situation est moins simple que je le pensais. Je vais retrouver les papiers (je suppose qu'ayant quitté le domicile conjugal, cela va jouer contre moi... heureusement que nous n'avons pas d'enfants...)

Bon week end :)

Cordialement

Bertrand