

Mon père a l'usufruit et je suis nue propriaitaire

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 propriaitaire 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 pret a la conso de 320000 FRANCS. En cas de divorce que ce passe t-il ? Mon mari ne veut plus payé le credit (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 divorce, vous récupérez l'intégalité 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 as toujours payé le crédit (moi je ne travail pas) peut il me demander le remboursement de ses sommes versées? y at-il une solution afin que je ne sois pas obligé de les lui rembourser peut etre par

un capital de prestation compensatoir

je suis trés inquiète ,je ne veux pas perdre ma maison d'autant plus que c'est elle qui m'a vue grandir

a bientot 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 a votre mari.

En revanche, puisque les fonds sont COMMUNS, c'est la communauté qui s'est appauvrie a votre seul profit puisque vous récupererez 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 a 300.000 euros dans la communauté qui en valait 600.000. Le montant de la récompense s'élève a 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 signifi c assé compliqué comme vous me l'avez proposé pourriez vous me donner la méthode de calcul par avance merci et à bienôt

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 apres 65 et sans contrat de mariage ?).

Si tel est le cas, vous êtes soumis a 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 plutot 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 a 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 a 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