



Reprise et récompense

Par Arno

Bonjour,
Marié sous le régime de la communauté réduites aux acquêt, je suis en plein divorce. Un bien immobilier a été acheté avant le mariage mais le crédit a été remboursé en grande partie durant le mariage grâce aux loyers. Cette période donne t elle droit a une récompense ?

Par yapasdequoi

Bonjour
La communauté a remboursé le crédit sur un bien propre et peut donc réclamer une récompense.

Par Rambotte

Bonjour,
Un bien immobilier a été acheté avant le mariage
Vous ne le précisez pas, mais nous comprenons que cela a été acheté par un des futurs époux. Cela pourrait toutefois être par les deux futurs époux en indivision.
Pour calculer la récompense, il faut regarder quel était le capital restant dû au jour du mariage, et calculer à quelle proportion du bien cela correspondait par rapport au coût d'acquisition (ou au prix d'achat, il peut y avoir matière à doute sur ce point).
La récompense, au profit subsistant, est la valeur actuelle de cette proportion du bien.

Si la question a pour origine le fait que le crédit a été remboursé par les loyers du bien propre, les revenus d'un bien propre étant communs, c'est bien la communauté qui a remboursé le crédit servant à l'acquisition du bien propre.

Par Arno

merci pour votre réponse.

je suis dans une situation où à l'office notarial, on ne prend pas position et on ne me répond pas clairement sur ce thème, on me fait même un projet liquidatif où cette récompense n'est pas évoqué malgré ma demande.

Et Oui le bien a bien été acheté par un des époux seul avant le mariage

Par Rambotte

La difficulté pour le notaire est de porter à l'actif, dans le projet, un montant chiffré de récompense due à la communauté, en absence de toute donnée permettant un calcul. Le notaire (ou son clerc ?) n'est pas devin.
Et j'imagine que vous-même n'avez pas les données, puisque ce n'est pas votre bien ?

Par Arno

si si j'ai les données , j'ai fourni les échéanciers du crédits , la date du mariage ... tout

Par Rambotte

Il est possible que l'autre partie dénie la récompense.

Or un notaire est impuissant à régler un litige.

Si l'un exige la récompense et l'autre la refuse, le notaire ne peut que faire un PV de difficultés, et il s'agira d'assigner en partage de la communauté. Le juge dira si récompense il y a.

Par Arno

merci pour vos réponses. Je ne suis pas aidé à l'office notarial, avez vous s'il vous plait le numéro de l'article de loi qui correspond à la récompense pour un bien acheté avant mariage et dont le crédit a été remboursé (avec les loyers en partie) pendant le mariage.

J'ai beau chercher je ne trouve jamais vraiment qqch qui semble être ça

Par Isadore

Bonjour,

Est propre un bien acquis par un des époux avant le mariage (article 1405 du Code civil) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439446]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439446[/url]

Sont communs les revenus des époux, y compris ceux tirés des biens propres (articles 1401 et 1403 du Code civil) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439306]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439306[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439436]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439436[/url]

Le crédit contracté avant le mariage reste une dette personnelle :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439508]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439508[/url]

On a donc une dette personnelle attachée à un bien personnel qui a été remboursé avec des revenus communs (les loyers, et éventuellement d'autres revenus de l'un ou l'autre époux).

Article 1412 : "Récompense est dûe à la communauté qui a acquitté la dette personnelle d'un époux".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439509]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439509[/url]

A part des cas particuliers, sous le régime de la communauté légale les époux n'ont aucun revenu personnel : les salaires, loyers même tirés de leurs biens personnels, dividendes même issus d'actions propres, pension de retraite... sont communs.

Par Arno

Un grand merci pour vos réponses

Par Rambotte

Le notaire le sait très bien, selon toute vraisemblance, il ne va pas découvrir ces articles du code civil, qui sont le b-a-ba de la liquidation de communauté.

Par yapasdequoi

Même si le notaire connaît ces articles, il ne pourra pas les mettre en oeuvre sans l'accord des indivisaires. Il faudra une décision de justice

Par Rambotte

Oui, comme indiqué dans mon dernier message du 24/11.