



## Calcul soulte maison + récupération fonds pre-mariage

-----  
Par coresafety

Bonjour,

Deux questions de novice (sans doute déjà posées sous d'autres formes/situations) :

J'ai acheté une maison avec ma conjointe en 2004 (ni marié ni pacsé) 400 k?.

J'ai apporté sur mes fonds perso 100 k? à l'achat (le reste en crédit « commun », remboursé aujourd'hui).

L'acte notarié mentionne « Acquéreur : (moi) à concurrence de 80%, (ma conjointe) à hauteur de 20% ».

Nous nous sommes mariés en 2006 (sans contrat spécifique, donc communauté réduite aux acquêts?), puis divorce en cours.

Valeur maison aujourd'hui = 600 k?.

Cela signifie-t-il :

1) Que l'actif « maison » vaut 480 k? pour moi (600 k? x 80%) et 120 k? pour mon ex (600 k? x 20%) ?

2) Que, à la « liquidation », je récupère les 100 k? mis sur fonds propres avant mariage ?

Merci ! (réponses sans doute évidentes, mais jamais sûr en matière juridique?)

-----  
Par isernon

bonjour,

les 100 k? de vos fonds propres sont-ils mentionnés dans l'acte d'achat de votre bien.

ce bien acheté avant le mariage n'entre pas dans la communauté, il reste en indivision avec chacun les droits indivis mentionnés dans l'acte d'achat.

par contre, il faut tenir compte que la communauté a remboursé partiellement le crédit, ce qui complique le calcul. En effet, le remboursement par la communauté ne tient pas compte des droits indivis dans le bien de chacun des époux.

vos avocats dont c'est le métier, doivent vous aider à faire le calcul des récompenses.

Salutations

-----  
Par coresafety

Merci !

L'apport initial n'est pas mentionné dans l'acte notarié mais traçable (ma conjointe avait 0 capital lors de l'achat...).

Pour ce qui relève des remboursements de crédit, il est possible de faire une règle de 3 au prorata des revenus, mais le 50/50 me convient (le ratio est en ma faveur!).

In fine, à qlq k? près, le raisonnement initial tient-il la route ?

Merci...