Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Comment calculer la lésion (article 889 du code civil)

Par jmmslbc

Bonjour,

je tente de comprendre les modalités d'application de l'article 889 du code civil et notamment de déterminer comment se calcule la "lésion à hauteur d'un quart"..dans le cadre d'une séparation

je précise :

dans le cadre d'une séparation, un bien immobilier a été comptabilisé pour 260 k?

le conjoint qui a conservé le bien souhaite revendre avant l'échéance de 2 années suivant l'acte de séparation, à un prix plus élevé que celui qui a été estimé au moment de la séparation

d'après l'article 889, l'autre ex conjoint peut s'estimer lésé et demander réparation , avant le délai de 2 ans, si la lésion est de plus d'un quart, et c'est là ma question :

mon interprétation de ce texte est que le conjoint peut s'estimer lésé s'il a reçu moins de 3 quarts du prix auquel le bien sera vendu... et donc, je fais le calcul suivant : 260k? multiplié par 4/3 , ce qui me donne 346 k? qui serait le prix de vente maximum à ne pas dépasser pour ne pas tomber sous le coup de l'article 889....

merci à tous de bien vouloir m'éclairer et me dire si ma conclusion est la bonne ou bien si le calcul est bien plus complexe que cela

à l'avance merci !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Attention c'est votre part totale dans le partage qu'il faut considérer, pas seulement le bien immobilier.

Mais le mieux c'est d'en parler avec un avocat.

NB : ce n'est pas l'article 899 qui n'a rien à voir avec ce sujet.

Article 889
Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 3 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007
Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 8 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007
Lorsque l'un des copartageants établit avoir subi une lésion de plus du quart, le complément de sa part lui est fourni, au choix du défendeur, soit en numéraire, soit en nature. Pour apprécier s'il y a eu lésion, on estime les objets suivant leur valeur à l'époque du partage.

L'action en complément de part se prescrit par deux ans à compter du partage.

Par jmmslbc

bonjour merci pour cette réponse, effectivement je me suis trompé et c'est bien l'article 889 (mpodifié art 8)...

merci pour cette précision concernant le fait que c'est la part globale qui est à considérer

du coup, avez vous une idée de la manière dont on calcule cette limite du quart par rapport à la part globale
en fait je cherche à savoir à combien maximum la maison pourrait être vendue sans tomber sous le coup de cet article...
est ce par exemple la part réellement reçu multipliée par 4/3 ?

à l'avance merci pour tout éclairage complémentaire
cordialement

Par yapasdequoi

Attendez qu'elle soit vendue puis vous examinerez la situation avec un avocat ... ou pas selon le prix.
Le prix max de la maison n'est pas 4/3 de votre part reçue !
Equation du 1er degré = classe de 5éme ?

Par jmmslbc

je vous remercie de nouveau
en fait, je ne souhaite pas attendre que la maison soit vendue, car je souhaite tenter de la vendre à un prix qui m'éviterait de tomber sous le coup de l'article 889, donc je cherche à déterminer le prix maximum possible pour la vente dans ces conditions

---
Par jmmslbc

pour l'équation évoquée :
j'avais pensé, naïvement sans doute je vous l'accorde, que si la lésion devait être a minima de 1/4, cela revenait à considérer qu'il manquait 1/4 de son dû à la personne dite lésée ...
et donc s'il manque un quart, c'est que seulement 3/4 ont été reçus et, de fait la somme reçue dans ce cas, me semblait représenter justement ces 3/4...

mais j'ai bien compris que mon raisonnement n'est pas le bon, et donc, auriez vous la possibilité de m'éclairer ?
à l'avance je vous remercie

Par yapasdequoi

Votre part : P = A (divers biens) + B (part de la maison)
Vous n'avez pas précisé si la maison était 50/50 entre vous ?

Il faut intégrer dans votre calcul la valeur de A !

Je trouve (sans garantie) le prix max de la maison
= 346 + 2/3 A

Par jmmslbc

re bonjour merci pour ce complément
oui la maison est à 50/50

il y a par contre quelque chose que je n 'ai pas compris dans votre message :
a priori, pour la partie maison, vous avez fait le même calcul que moi, c'est à dire 4/3 de la valeur de la maison au moment du partage (260 k?), mais...pour le A, biens divers, vous évoquez 2/3 et non pas 4/3....?

du coup, est ce que la formule ne serait pas :
(A+B) x 4/3 ?

en tout état de cause, ce que je crois comprendre c'est que, a minima le prix maxi pourrait être de 346 et cela, même si je ne prenais pas en compte les biens divers..

et svp vous m'indiquez "sans garantie", par contre savez vous si, dans l'hypothèse où il n'y aurait que la maison, le chiffre de 346 est nécessairement le bon ?

à l'avance je vous remercie

Par yapasdequoi

Je ne garantit rien. Consultez un avocat.

Par Rambotte

Il n'y a aucun prix de revente maximum au delà duquel on tomberait sous le coup de cet article !
Relisez l'article 889 : pour apprécier la lésion, on doit considérer la valeur réelle du bien au jour du partage, et pas le prix de revente.
Certes, le prix de revente peut être un indice d'une sous-estimation au partage, mais vous devez démontrer que la valeur au jour du partage fut telle que vous subissez une lésion. Le prix de revente, lui, peut être uniquement dû à une évolution brutale à la hausse du marché local, sans influence sur l'équité du partage.

Sans ça, admettons que le bien soit unique dans le partage. Pour qu'il y ait lésion de plus d'un quart, il faut donc que la valeur réelle au jour du partage fut plus que 347 environ, comme indiqué.

La lésion, c'est la part théorique qui aurait dû être reçue moins la part effectivement reçue, à comparer avec le quart de la part théorique (et pas le quart de la part reçue).

Par Rambotte

Si A est la valeur des autres biens (pas la part dans les autres biens) je trouve plutôt X > 347 + A/3. X étant la valeur réelle du bien (pas de la part) au jour du partage (et surtout pas le prix de revente).

Par jmmslbc

merci pour ce complément
j'ai bien noté qu'il n'y a a priori pas de prix de revente maxi pour ne pas tomber sous le coup de l'art 889

par contre, j'ai qd même le sentiment que, si le bien est l'unique objet du partage, et s'il est revendu maximum 347, cela laisse supposer qu'au moment du partage, s'il y avait sous estimation, au pire celle ci a été de tout juste moins d'un quart...
et donc dans ce cas, risque t on malgré tout de tomber sous le coup de l'article 899 ?

à l'avance merci pour votre éclairage

Par Rambotte

Le prix de revente est un indice d'une possible sous évaluation dans le partage. Mais seulement un indice.
Donc vous serez débouté en justice si vous n'argumentez que sur le prix de revente pour revendiquer une lésion.

Il faut argumenter (et donc établir) la "vraie" valeur du bien au jour du partage.
Entre guillemets parce qu'il n'existe pas de valeur officielle des biens, mais des fourchettes. Il serait bon que la valeur basse de la fourchette soit suffisante pour établir la lésion.

Notez qu'elle revend plus cher peut-être parce qu'elle a fait des travaux d'amélioration. C'est pour cela qu'il ne faut que regarder la valeur du bien au jour du partage, dans son état au jour du partage.

Par jmmslbc

merci pour ce complément qui, a priori me va tout à fait bien car dans les faits, je me trouve dans la position de la personne qui est supposée revendre la maison...
de fait, comme vous m'indiquez que le plaignant risque fort d'être débouté s'il n'apporte pas d'autre preuve, j'ai tendance à penser que si je revends à 345, je suis à l'abri et risque fort peu de tomber sous le coup de l'article 889...

pour info, nous nous situons environ un an après le partage et aucune action n'a à ce jour été enclenchée en matière de lésion, c'est seule la vente de la maison qui, me semble t il, pourrait déclencher

confirmez vous svp mon analyse ?

à l'avance je vous remercie

Par Rambotte

Une personne curieuse peut toujours se poser la question de la valeur d'un bien et d'une lésion, en dehors de toute vente.
Bien sûr, ce questionnement a plus de chance se se poser si on connaît un prix de vente.
Et vous, vous en pensez quoi, de la valeur réelle de votre bien lors du partage ?

Par jmmslbc

bonjour
merci pour ce retour
je pense que la valeur a peut être été un peu sous évaluée à l'époque
en fait, je me dis que si la vente se fait un peu en dessous de la barre de 346, on peut avoir la présomption du fait que le prix de vente est assimilable au prix réel, et du coup, limiter très grandement le risque de tomber sous le coup de l'article 889..

Par jmmslbc

svp un petit complément par rapport à une information que quelqu'un m'a communiquée :
il m'a été dit que le calcul ne serait pas du tout celui là dans cette situation précise..
et donc que ce ne serait pas du tout 260x4/3 = 346 à cause du fait que, au moment de l'acte de partage, la maison n'était pas totalement payée et qu'il y avait un restant dû de 200 k?...

effectivement au moment du partage, compte tenu de ce restant dû de 200 k?, il y a eu versement de seulement 30 k? (60/2) et on m'a dit qu'en fait la lésion d'un quart porterait sur la base de 30 k? et pas du tout sur le prix global de la maison...

avez vous svp un avis sur ce point, ce qui changerait considérablement la donne ?
à l'avance merci !

Par Rambotte

Effectivement, puisque la lésion, c'est la différence entre la valeur théorique de vos droits dans le partage, et la valeur effectivement reçue pour vos droits, à comparer avec un quart de la valeur théorique de vos droits.

Or vos droits finaux sont la différence entre vos droits dans l'actif et vos engagements dans le passif.

Par jmmslbc

merci pour votre réponse, mais, désolé, je n'ai pas saisi ce que vous avez voulu me dire, je n'ai pas de compétence dans le domaine...
auriez vous svp la possibilité de me préciser quel serait le chiffre à ne théoriquement pas dépasser en tenant compte de l'information complémentaire que j'ai donnée (le fait qu'au moment du partage, il y avait un restant dû de 200 k? et le fait qu'au final la part réelle versée à l'ex conjointe a été de 30 k? ((260-200)/2)
à l'avance je vous remercie pour cet éclairage

Par Rambotte

C'est pourtant écrit en français syntaxiquement correct.

Ce qu'on examine, ce sont les valeurs des droits de chacun dans le partage telles qu'elles auraient dû être calculées (avec les bonnes valeurs), à comparer avec les valeurs des droits de chacun dans le partage, telles qu'elles ont été effectivement calculées (avec des mauvaises valeurs).

La valeur des droits d'une personne, c'est la valeur de sa part dans l'actif (les biens) moins la valeur de sa part dans la dette (quand elle existe, ici un capital restant dû).

Je ne vois pas comment on peut expliquer autrement. C'est du vocabulaire basique.

Cependant, des valeurs 260, 200, et 60/2=30, j'en déduis que le A qui avait été introduit pour "les autres biens concernés par le partage" n'existe pas.

A la limite, on peut considérer que A, c'est un bien négatif qui vaut -200. On aurait alors avec la formule décrite plus haut X > 347 - 200/3, soit X > 280.

Vérification.

La part reçue pas votre ex dans le partage fut (260 - 200)/2 = 60/2 = 30 (je suppose que vous lui avez versé une soulte de 30).

La part théorique qu'elle aurait dû recevoir en prenant en compte 280 est (280 - 200)/2 = 80/2 = 40

La lésion est de 40-30 = 10 qui vaut bien le quart de 40.

Donc il suffit que la valeur réelle au jour du partage fut supérieure à 280 pour que la lésion de plus d'un quart soit établie.

Par jmmslbc

merci pour ce complément, et je pense que cette fois j'ai compris que le fait qu'il demeurait un restant dû fait que cela change radicalement la donne de départ
et donc, que vendre la maison à 345 en pensant être à l'abri de l'article 889 serait totalement illusoire
il apparaît donc clair que l'intérêt aujourd'hui est d'attendre que l'article 889 ne puisse plus être utilisé, c'est à dire attendre le délai de deux années après le partage

merci à vous de rectifier si d'aventure, je n'avais, de nouveau, pas compris

---
Par Rambotte

Je rappelle que ce n'est pas le prix de vente qui compte, ni la vente elle-même, mais la valeur réelle du bien au jour du partage.

Elle peut très bien s'en rendre compte sans vente. Il suffit qu'elle se pose des questions.

Et d'ailleurs, pourquoi saurait-elle que vous vendez ? Elle n'est pas censée être informée de la vente, ni connaître le prix de vente.

Par jmmslbc

les infos circulent vite, et notamment dans une petite commune, et de nombreux indices peuvent attirer l'attention (annonces, affichage, maison soudainement non occupée....) donc la probabilité d'être, a minima, informée du fait que la maison est en vente me semble assez forte