



Créance apport personnel sur liquidation de bien indivis

Par Dominique

Bonjour

Dans le cadre de mon divorce amiable, nous définissons la liquidation de notre RP acquise en indivision (nous avons un contrat de séparation de bien).

Nous devons calculer les créances entre époux.

L'achat (et autres frais) a été financé par un apport personnel de ma part (identifié) d'environ 93K, le reste par emprunt (450K?)

Les quotités respectives sont indiquées dans l'acte à 60% (pour moi) et 40% (pour mon épouse), sans autre mention, nulle part, du motif ou d'un calcul réalisé par le notaire. Nous l'avions décidé oralement.

Je prétends de mon côté que suivante 3 derniers arrêts de la C.Cass, mon apport en capital est une créance, et les quotités fixées l'ont été selon la capacité de remboursement de chacun des époux - l'écart de salaire le justifiant (dans les faits, j'ai remboursé seul l'emprunt mais c'est une charge du ménage)

Mon épouse prétend que cette différence des quotités venait à compenser mon apport personnel, sinon elle aurait réclamé 50/50 et non signé 60/40.

Puis-je demander l'imputation de cette créance sur cette base, ou il y a risque de voir une révision des quotités par le notaire ou un avocat qui me serait défavorable, auquel cas mieux vaut ne pas tenter de demander cette créance?

Par AGeorges

Bonsoir Dominique,

Dans le principe de la séparation de biens, lors d'un divorce, on traite 3 comptes, en 3 colonnes.

1. Le compte du conjoint 1,
2. Le compte du conjoint 2,
3. Le compte de la communauté.

Ensuite, on regarde les apports (ou les dépenses prouvées) de chacun. Si cet apport a servi à enrichir la communauté, il vient en + dans le compte du conjoint financeur et en - dans celui de la communauté.

Et on termine par le bien en indivision en indiquant la valeur de vente.

On fait ensuite le total de la colonne centrale, avec des + et des - et on obtient un 'solde communautaire'.

Et ce dernier est distribué selon les règles établies pour l'indivision.

Sous ce principe, les 93K de votre apport initial vous sont acquis, ils viennent réduire la valeur de vente de la maison, et c'est ce reste réduit qui est réparti 40/60.

Pour les dépenses spéciales communes, qui sont en dehors de l'"indivision propriété", la règle est le partage moitié. C'est-à-dire si, par exemple, vous avez payé toutes les charges Eau-gaz-électricité, pendant 6 mois, l'autre conjoint vous doit la moitié de la somme.

Par Dominique

Merci AGeorges.

Pour être parfaitement clair, les charges du ménage ont été identifiées pour les 2 époux, il n'y aura pas de créance de l'un vers l'autre au niveau des comptes, sinon une Prestation Compensatoire à négocier (que ce soit le remboursement du crédit solidaire par moi même et autres charges).

Sur le bien indivis, nous avons le prix de vente déterminé.
le notaire déduit les créances pour travaux de mon épouse
il déduit mes créances pour travaux
il déduit le crédit restant.

Et calcule les droits de chacun sur la base de 60 (à moi) /40 (à mon épouse) à l'acte

Néanmoins, si on reprend l'acte, mon apport personnel (93K) peut justifier la répartition de 60/40 du total, mais ce n'est pas le notaire qui a procédé au calcul, ce sont les époux qui ont donné cette répartition au notaire.

Le litige est sur le fait que cette répartition ne vient pas du calcul du notaire mais d'une décision du couple ancienne sur laquelle nous n'avons pas la même interprétation. Et rien n'explique dans l'acte le choix de cette proportion.

Est ce que vous pensez vraiment que dans ce cas, je peux intégrer ou réclamer cette créance dans le calcul des droits, ou m'asseoir dessus car la "coutume" montre que les 60/40 semblent liés à cet apport, même sans preuve formelle.

Et prétendre que cette répartition vient du taux d'effort respectif des époux sur le remboursement de crédit, en dehors de toute autre charge du ménage réputées payées.

merci bcp !

Par AGeorges

Bonjour Dominique,

Ce n'est pas pour vous faire plaisir, mais je considère que les 93K ont été apportés par vous à la communauté, initialement, sur vos biens propres et qu'il convient donc que la communauté vous les rende.

Après, il y a les frais de la communauté liés au logement, principalement constitués du paiement du crédit, et comme l'indivision "immobilière" a été partagée 60/40, cela s'applique après que la communauté vous ait remboursé les biens propres apportés initialement.

Donc dans votre liste de répartition pour les travaux payés par l'un et l'autre, je commencerais par votre apport initial, à déduire de la colonne communauté et à créditer dans votre colonne.

En fait, peu importe l'origine de la décision 60/40, ce n'est pas ce qui compte. Ce qui compte, c'est que ce soit écrit dans l'acte avec votre apport de 93K, et que les deux éléments ne soient pas liés, du genre une phrase :

"Du fait de l'apport de M. de 93K, la répartition du bien communautaire pourra être établie sur une base 60/40"

C'est mon AVIS (basé sur quelques exemples connus)