



Divorce d'un mariage sous le régime de la communauté

Par Visiteur

Je suis divorcé d'un mariage sous le régime de la communauté avec début du règlement du patrimoine familial. J'ai hérité en 1976 d'une maison familiale estimée à 30000 euros à ce moment là. Après rénovation financée par des fonds propres pendant la durée de la communauté, cette maison est estimée à 330000 euros actuellement. Mon ex femme demande une récompense sur la valorisation de cette maison basée sur la différence d'estimation de 2010 par rapport à 1976 soit 300000 euros. Faut-il prendre la valeur de 1976 soit 30000 euros, telle quelle pour l'appliquer en 2010 ou ne faudrait-il pas apporter une rectification par une estimation en 2010 de la maison sans rénovation, telle qu'elle était en 1976, compte tenu de l'évolution des prix et de la valeur de l'argent? Merci de me renseigner.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai hérité en 1976 d'une maison familiale estimée à 30000 euros à ce moment là. Après rénovation financée par des fonds propres pendant la durée de la communauté, cette maison est estimée à 330000 euros actuellement. Mon ex femme demande une récompense sur la valorisation de cette maison basée sur la différence d'estimation de 2010 par rapport à 1976 soit 300000 euros. Faut-il prendre la valeur de 1976 soit 30000 euros, telle quelle pour l'appliquer en 2010 ou ne faudrait-il pas apporter une rectification par une estimation en 2010 de la maison sans rénovation, telle qu'elle était en 1976, compte tenu de l'évolution des prix et de la valeur de l'argent? Merci de me renseigner.

Je ne comprends pas pourquoi est-ce qu'il conviendrait à vrai dire, d'effectuer la moindre évaluation.

Dans la mesure où le bien a été acquis par héritage, il est bien propre. Si le bien a été amélioré par vos fonds propres, alors la communauté n'aura nullement contribué à cette amélioration. Il en ressort donc qu'à aucun moment ce bien n'a transité ni n'a eu de lien avec le patrimoine commun.

Je ne vois donc pas pourquoi est-ce qu'une évaluation devrait avoir lieu.

Pouvez me rectifier si je n'ai pas compris tous les éléments factuels?

Très cordialement.

Par Visiteur

L'amélioration de la maison ayant été effectuée pendant la vie communautaire malgré un financement par fonds propres, des avis m'indiquent que cette amélioration entre dans la masse communautaire avec les conséquences déjà énoncées. Merci de votre avis.

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'amélioration de la maison ayant été effectuée pendant la vie communautaire malgré un financement par fonds propres, des avis m'indiquent que cette amélioration entre dans la masse communautaire avec les conséquences déjà énoncées.

Ces avis sont erronés.

Si l'amélioration a été réalisée grâce à des fonds propres, cette amélioration n'entre pas du tout dans la masse communauté.

Ainsi qu'il est dit à l'article 1469 du Code civil, la communauté n'a récompense que lorsqu'elle a amélioré le bien propre, ce qui n'est pas le cas si cette amélioration a été financée par un propre.

Article 1469 du Code civil

La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien.

Très cordialement.