Divorce - séparation de bien - récompense

Par marcdinard

Bonjour,

ma femme et moi sommes mariés sous le regime de séparations de bien. Nous avons achetés une maison via un emprunt commun.
j'ai sur l'acte notarié 30% de la maison et ma femme 70% . j'ai payé l'installation de la chaudiere 10000 euros de mon compte propre.

Souhaitant racheter la part de ma femme de la maison , je lui dois une soulte , puis-je retirer de sa part les 10 000 euros de la chaudiere ou ne puis-je retirer que 30% de 10 000 (soit 3000 euros) ?

Merci

Par kang74

Bonjour

Vous ne pouvez rien faire retirer : soit vous convenez d'un prix de soulte, soit vous n'achetez pas .

Il n'y a aucune récompense dans un mariage sous séparation de biens : il y a eventuellement des créances à faire valoir par rapport au statut d'indivisaire qui s'opposera au fait qu'il y a aussi des charges du mariage à assumer et/ou que le contrat de mariage stipule qu'aucune créance ne sera due (= chacun paie ce qu'il pense devoir payer, donc personne ne peut faire droit à une créance à moins qu'il y ait eu accord en ce sens)

Par Isadore

Bonjour,

Si vous rachetez la part indivise de votre épouse, ce sera d'un commun accord. Légalement, il ne semble pas y avoir d'obstacle à ce qu'elle vous "rembourse" cette dépense au prorata des parts (donc 7000 euros à déduire de sa part).

Il n'y a donc aucun problème à lui faire cette proposition, si cela lui va très bien, sinon vous resterez en indivision.

Par Pierrejacques11

Bonjour, pouvez vous indiquer le calcul qui a conduit à attribuer 70% de la maison à votre épouse lors de l'acquisition ?

Par Rambotte

Bonjour. Logiquement, ce sont les apports personnels, et les engagements respectifs des parties dans l'emprunt qui conduisent aux proportions définies à l'acte.
Il est de bonne pratique de calculer les parts de propriété en cohérence avec les financements.

Pour le calcul de la soulte, votre financement a amélioré le bien indivis. La créance entre époux, si elle a lieu (non considéré comme une charge du ménage, et non interdite par le contrat), se calcule au profit subsistant.

La théorie voudrait qu'on évalue la Valeur du bien sans la chaudière Vsc, et celle actuelle et réelle avec la chaudière V, pour calculer la plus-value PV apportée au bien indivis par votre dépense : PV = V-Vsc.

Votre part dans la valeur actuelle serait PV + 0,3 Vsc, et la part de votre ex 0,7 Vsc. Soit de manière équivalente : votre

part = 0,3 V + 0,7 PV, et celle de votre ex 0,7 V - 0,7 PV.

De sa part 0,7 V, on déduit donc plutôt 70% de la plus-value que 70% de votre dépense. Mais bon, évaluer un bien fictif (sans chaudière) est plus difficile, alors on peut prendre comme cote mal taillée la dépense faite.