



## Indivision en cas de divorce régime de la communauté

-----  
Par Vic51

Voilà mon problème je divorce. Ont as une maison acheté 120 000euros madame apporte 90 000 euros font propes 30 000 finance par la communauté. Maison vendu 140 000 euros.

Le notaire dit que 105 000 euros en récompenses de la communauté à madame et 17 500 chacun.

Je suis entièrement d'accord mais ont passe un accord avec les avocats et ont décidé de partager 90 000 +25 000 à madame et 25 000 pour moi. Je dit OK je gagne 7500 euros.

Saut qu'au moment de passer chez le notaire il dit la communauté doit à madame 115 000 euros de récompenses dues sur la maison.

Est normal?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Si désaccord pour le partage il faut saisir le tribunal.

Les avocats et le notaire devraient vous le dire.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Ce ne sont pas les avocats qui font le partage. Ce sont les ex-époux.

Soit le partage est amiable (et il peut déroger à la loi), soit le partage est judiciaire, et le juge appliquera la loi.

Ici, le notaire applique la loi en calculant la récompense au profit subsistant : les 90000 apportés subissent la même plus-value que le bien  $90000 \times 140/120 = 105000$ .

C'est le calcul qu'ordonnera le juge en cas de partage judiciaire. Votre avocat vous a fait miroiter un surplus non conforme à la loi.

-----  
Par Rambotte

Explication du principe de la récompense :

L'apport 90000 a permis d'acquérir  $90/120 = 75\%$  du bien.

La récompense au profit subsistant est égale à 75% de la valeur actuelle du bien.

Dans une liquidation, on ne récupère pas son apport, on récupère ce en quoi il s'est transformé. Si le bien avait fait une moins-value, elle aurait récupéré moins que son apport.

-----  
Par Rambotte

En revanche, le notaire est-il au courant de l'accord, ou a-t-il bien percuté sur les termes de votre accord ?

Car effectivement, si c'est un accord, le notaire doit le transcrire dans l'acte de partage.

Que comptent faire les avocats vis-à-vis du notaire ?

Le risque, c'est que l'accord puisse être contesté dans les deux ans du partage, si la lésion est de plus d'un quart. Or le rôle d'un notaire, c'est de garantir l'efficacité juridique d'un acte. Il faudrait donc que l'accord ait un caractère transactionnel, suite à des difficultés dans le partage.

-----  
Par Rambotte

Et doublon avec :

[url=https://www.forum-juridique.net/famille/divorce/separation-des-biens/liquidation-sous-la-communaute-t58007.html]https://www.forum-juridique.net/famille/divorce/separation-des-biens/liquidation-sous-la-communaute-t58007.html[/url]

-----  
Par Vic51

Bonjour pour calculer la récompense sur la maison seul le prix d'achat compte où au prix d'achat se rajoute aussi les frais de notaire ?

-----  
Par Rambotte

Il me semble qu'en général, on prend en compte le coût d'acquisition.

Par exemple, si les frais de notaire sont de 10000, dans votre cas, le coût d'acquisition serait de 130000, 90000 apport de Mme, et 40000 financés par la communauté.

Il faudrait voir ce que dit la jurisprudence, parce que la réponse ne me semble pas écrite formellement dans la loi.

-----  
Par Vic51

Merci pour la réponse

-----  
Par Vic51

Voilà problèmes sur la maison résolu. Voici que madame en trouve un autre. Je m'explique Mme ouvre un pel apporté 12 000 euros des fonds propres .6 ans plus tard le pel as 56 000 comment sont til partager?

-----  
Par yapasdequoi

Madame devrait recevoir ses fonds propres et la moitié des intérêts.

Là encore si vous n'êtes pas d'accord entre vous, il faudra saisir le tribunal.

-----  
Par Vic51

Donc je retire 12 000 à 56 000 ça fait 44 000÷2 =22 000 chacun. Bien évidemment madame as 22000+ 12000.sauf que madame veux faire compliqué et fait 56000÷2 28000 chacun pour au final prendre 28000 + 12000+ les 6000 si elle divisé la totalité sans retire l'apport

-----  
Par yapasdequoi

Toujours pareil : accord ou tribunal.