



Liquidation logement familiale marié contrat séparation de bien

Par vincentdu21

Bonjour,

Nous sommes (encore) marié depuis 17 sous le régime de la séparation de bien

Nous avons acheté il y a 10 ans environ le logement familial avec mon épouse. Nous allons très probablement divorcer au vu du climat dans notre couple.

Lors de l'achat une "déclaration d'origine des deniers avec fixation de la proportion de la propriété divisé" a été annexé à l'acte de vente.

A l'achat apport capital 20 000 ? madame 105 000 ? moi. Remboursement prêt 30% madame 70% moi (justifié par écart de revenu important, PS : nous avons toujours "respecté" cette répartition par virement sur un compte relais)

Le notaire nous avait précisé à l'époque que cette déclaration d'origine des deniers permettrait de récupérer la part de chacun (capital + financement au moyen d'un prêt) même si notre contrat de mariage précise que :

"Conformément aux dispositions de l'article 214 du Code civil, les conjoints contribueront aux charges du mariage en proportion de leurs facultés respectives.

Par principe, chacun d'eux sera réputé avoir fourni au jour le jour sa part contributive.

"A ce sujet, les parties précisent que les dépenses relatives à l'acquisition et à l'amélioration du logement de la famille et le cas échéant d'une résidence secondaire, quel qu'en soit le propriétaire, ne donneront lieu à aucun compte entre les époux, que ces dépenses aient été ou non financées au moyen d'un prêt"

Je reste donc septique de la véracité de cette preuve de déclaration d'origine des deniers au vu de la clause de notre contrat de mariage qui précise que ces dépenses ne donneront lieu à aucun compte.... Le mari/femme demandant des comptes est souvent débouté

Ma question est simple est ce que je vais récupérer ce que j'ai investi dans le logement familial ou que la moitié ? Je précise que ma femme justement compte bien récupérer la moitié si elle le peut s'étant bien renseigné de la jurisprudence, le climat étant un peu tendu.

Merci beaucoup de vos éclairages

Par Rambotte

Bonjour.

Il ne s'agit pas de récupérer les apports.

Il s'agit de partager le bien au prorata des droits de propriété, la part reçue dans le partage du prix de vente contenant ce en quoi s'est transformé votre apport.

Ce qui est important, c'est de vérifier si les droits de propriété dans le bien sont cohérents avec vos apports et votre choix d'engagement dans le crédit. Aviez-vous informé le notaire que vous entendiez que le crédit soit considéré 70/30 ?

Quel fut le capital emprunté ?

Quels furent les quotités de propriété définies à l'acte ?

Le prêt est-il soldé ? Sinon, quel est le capital restant dû ?

Par vincentdu21

Bonjour,

Merci beaucoup de votre retour

Ce qui est inscrit dans la déclaration d'origine des deniers a globalement été respecté oui on a informé le notaire car c'est annexé à l'acte de vente. J'ai même aidé ma femme mais pour des sommes "modestes" quelques mois quand elle était au chômage. Le notaire était parfaitement au courant à l'amont de l'achat on avait déjà fait une simulation avec lui

une "pré déclaration d'origine des deniers" ensuite mise à jour dans la rédaction de la convention d'indivision.
Non le prêt est non soldé.

Capital emprunté 155 000 ? sur 20 ans ont est à la moitié du remboursement mais je ne sais pas exactement le capital remboursé, on a plus remboursé les intérêt au début comme c'est toujours le cas. Je pourrai demander à ma banque le capital réellement remboursé à ce jour

Donc est ce que dans le cas d'un divorce est de la vente (ou rachat de la part de ma femme), je pourrais récupérer ma part où il y a un risque que le juge considère que les apports en capital + remboursement du prêt facent partie des charges du mariage et donc 50/50...?

Merci beaucoup

Par Rambotte

Répondez aux questions : quelles sont les quotités de propriété indivises mentionnées dans l'acte de vente où vous êtes acquéreurs ?

C'est le capital restant dû qui importe (donc la dette restante). Mais c'est vrai que c'est la différence entre le capital emprunté et celui déjà remboursé.

Le capital restant dû après chaque échéance est mentionné dans le tableau d'amortissement, et vous l'avez probablement en consultation sur votre espace client à la banque, en consultant votre prêt.

Par vincentdu21

Bonjour,
J'ai marqué à la fin
"Convention de répartition du prix en cas de revente et quote-part d'acquisition :
- Monsieur 77 %
- Madame 23%"

Est ce que c'est bien ceci que vous me demandez?

Le prêt nous l'avons renégocié légèrement à la baisse sans changer la durée de remboursement mais baissant les mensualité on a conservé la répartition mentionné à l'achat.

Si je reprend le tableau des amortissements capital restant du 91 273, 31 e donc 63 726 environ remboursé (pas énorme finalement).

Par Rambotte

Cette convention fait bien partie de l'acte de vente ?

On a donc un coût total d'acquisition 105000 (apport M.) + 20000 (apport Mme) + 155000 (emprunt) = 280000.

Donc sur la base d'un engagement dans l'emprunt M. 70% et Mme 30% :

Financement M. 105000 + 70% 155000 = 213500 => 76,25%

Financement Mme 20000 + 30% 155000 = 66500 => 23,75%

Les % de propriété mentionnés par le notaire (77/23) sont donc cohérents, et il a bien reçu l'information comme quoi vous alliez prendre en charge l'emprunt à 70/30.

Reste à préciser pourquoi il a arrondi (un peu à votre avantage).

Dès lors, l'actif (le prix de vente du bien) sera partagé au prorata des droits dans le bien définis à l'acte (77/23).
Et le passif (le capital restant dû) 90000 (en arrondissant) sera partagé 70/30.

Il ne me semble pas qu'il y ait lieu à s'inquiéter du paragraphe soulevé.

Il y aurait lieu à s'inquiéter si vous n'aviez pas fait part au notaire de votre intention 70/30 pour l'emprunt et qu'il avait calculé les quotités de propriété selon un emprunt 50/50 par défaut, ce qui aurait fait que vous remboursiez au delà de votre engagement, et alors on aurait pu vous dire qu'aucun calcul correctif ne peut être fait.

Par vincentdu21

Bonjour,

Merci encore

Oui curieux pour les différences % mais il y a aussi les sommes qui y figurent ç a doit être pour ça. Oui sur l'acte officiel les quotités sont bien reprécisés et détaillées. En plus le notaire qui a fait notre contrat de mariage était le même. Vous m'avez rassuré sur vos précieuses réponses! c'est super.

Dernière question de curiosité si vous permettez à quoi peut donc servir de mentionner la phrase ci-dessous dans le contrat de séparation de biens (visiblement reprise pour modèle par beaucoup de notaire) alors que justement la majorité des couples s'entendent récupérer leur quote part

"A ce sujet, les parties précisent que les dépenses relatives à l'acquisition et à l'amélioration du logement de la famille et le cas échéant d'une résidence secondaire, quel qu'en soit le propriétaire, ne donneront lieu à aucun compte entre les époux, que ces dépenses aient été ou non financées au moyen d'un prêt"

Par Rambotte

Je pense que c'est pour le cas où les époux ne font pas leurs dépenses d'amélioration au prorata des droits de propriété, ou ne remboursent pas les échéances au prorata de leur convention. Ces écarts sont regardés comme des contributions naturelles aux charges et il n'en est pas fait décompte.

On ne tient compte que des % convenus dans l'acte pour la propriété, et des % convenus dans le crédit.