Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Partage de bien immobilier et part propre

Par Visiteur

Partage immobilier avant divorce. Régime communauté.
Achat d'une maison en 1993 pour 1.000.020 FF soit 153 000?. Sur cet achat part propre epouse correspondant à 200.000 FF soit 30.000? par donation de ses parents.
Valeur à la vente en 2010 : 530.000 euros.
Pendant cette période, nombreux aménagements et deux agrandissements majeurs augmentant la surface de 50 %.(de 100M2 à 150 M2).Travaux (65.000 ?)payés par apports de la communauté(45.000?) et crédits (20.000?).

Comment se fait le partage du produit de la vente ? part epoux et epouse ? celle-ci reclame actuellement 60% (20+(80/2))du prix de vente sans tenir compte des investissements effectués pour les travaux augmentant la valeur du bien qui serait sinon de 400.000?
Merci de me preciser les règles de calculs et recompenses à appliquer afin de comprendre la part epoux et la part epouse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Comment se fait le partage du produit de la vente ? part epoux et epouse ? celle-ci reclame actuellement 60% (20+(80/2))du prix de vente sans tenir compte des investissements effectués pour les travaux augmentant la valeur du bien qui serait sinon de 400.000?
Merci de me preciser les règles de calculs et recompenses à appliquer afin de comprendre la part epoux et la part epouse.

Je rejoins tout à fait votre avis. Votre femme n'a pas à bénéficier de la plus-value générée par les travaux d'investissement sur le calcul de sa récompense.

Donc sur un plan juridique, la maison étant commune, le prix de la maison sera divisée par deux et partagée par moitié entre chacun des époux.

La dépense d'acquisition de 30 000 euros lui offre droit à récompense sur le fondement de l'article 1469 du Code civil; récompense calculée en fonction du profit subsistant

Qu'est-ce que le profit subsistant? Littéralement, c'est le profit retiré par la communauté du fait de la dépense réalisée par madame. En conséquence, selon la méthode proportionnelle, elle a droit à une partie de la plus value de la maison.

Cette plus-value comprend-elle les travaux réalisés par la communauté?

La réponse est non car ils ne sont pas la conséquence d'un investissement en propre de madame.

Répertoire Dalloz:

144.101. Paiement partiel de l'acquisition.

Si la valeur empruntée a servi à financer partiellement le coût de l'acquisition, il y a lieu d'appliquer la proportion dans laquelle le patrimoine prêteur est intervenu pour évaluer le profit subsistant, selon la valeur du bien acquis au jour de la liquidation, dans son état au moment de l'acquisition. Pour déterminer cette proportion, il convient de rapporter la valeur empruntée au coût global de l'acquisition, comprenant outre le prix du bien les frais relatifs à cette acquisition. En effet, les frais sont partie intégrante du coût de l'acquisition. C'est d'ailleurs ce qui doit être déduit de la disposition de l'article 1436 du Code civil, à propos du remploi, dans sa rédaction issue de la loi du 23 décembre 1985. Cette méthode de calcul proportionnel est de principe

En conséquence, la communauté doit à madame une récompense égale à :

30000*400 000 (valeur maison au jours du partage dans son état au moment de l'acquisition)/153000 soit: 78 431 euros.

Comme cette récompense doit être payée à madame par la communauté (soit vous + madame), il convient de diviser cette récompense par deux pour connaitre la part qui lui revient en réalité: 39215.5.

Conclusion: Madame aura droit à la moitié de la valeur de la maison à la revente soit 265000 à laquelle on rajoute sa récompense de 39215 euros soit un total de: 304215. euros.

Rapporté au pourcentage de la maison, cela fait très précisément: 304215/530000*100: 57.39% de la valeur de la maison.

Très cordialement.