



Répartition d'un bien après divorce

Par Visiteur

Le 7/9/1998, Madame et moi signons chez un notaire un acte d'achat d'un terrain à bâtir pour une valeur de 542 700 F + 503,72 F de Frais. Ce terrain est cédé par un organisme avec obligation de construire une maison et d'apporter les preuves de l'opération.

Le terrain est alors acheté sans crédit avec l'apport suivant :

Moi : 243 203,72 F, Madame : 99 400 F, Belle-mère : 200 600 F (copie des chèques de banque). L'acte du notaire précise une répartition de 50-50% entre Madame et Moi.

La belle-mère précise en parallèle faire une donation à Madame, alors que l'argent n'a pas transité par son compte mais a été versé directement au notaire. Nous nous marions un an plus tard, le 28/08/1999, sans contrat de mariage.

Nous sommes actuellement en procédure de divorce :

- Quid de la construction qui a été réceptionné avant le mariage ?

- Madame a t-elle la possibilité de demander une répartition différente, une récompense, ... ?

- Est-ce que je dispose de la possibilité de demander une répartition différente :

c'est à dire ne pas tenir compte de la somme de la belle-mère qui n'apparaît pas dans l'acte du notaire et donc avoir la répartition suivante :

Moi : 242 000 F, 45% + la moitié du reste soit 18,5% = 63,5 % de l'ensemble

Madame : 100 000 F, 18% + la moitié du reste soit 18,5% = 36,5% de l'ensemble

Valeur actuelle de la maison = 425 000 EUR,

Moi : 270 000 EUR

Anne : 155 000 EUR

Merci pour votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Moi : 243 203,72 F, Madame : 99 400 F, Belle-mère : 200 600 F (copie des chèques de banque). L'acte du notaire précise une répartition de 50-50% entre Madame et Moi.

La belle-mère précise en parallèle faire une donation à Madame, alors que l'argent n'a pas transité par son compte mais a été versé directement au notaire. Nous nous marions un an plus tard, le 28/08/1999, sans contrat de mariage.

La quote-part figurant dans l'acte authentique de vente a pleine valeur. Cela signifie que votre femme est propriétaire à 50/50 dès lors que c'est cette quote-part qui figure dans l'acte. Le fait que l'argent ait transité ou non sur son compte n'a par ailleurs aucune incidence puisque cela constituerait une donation indirecte, qui n'a rien d'illégal.

Quid de la construction qui a été réceptionné avant le mariage ?

La construction appartient à 50/50 entre vous et votre femme puisque le terrain vous appartient à 50/50.

Madame a t-elle la possibilité de demander une répartition différente, une récompense, ... ?

Tout dépend, pourquoi serait-elle fondée à réclamer d'avantage?

Est-ce que je dispose de la possibilité de demander une répartition différente :

c'est à dire ne pas tenir compte de la somme de la belle-mère qui n'apparaît pas dans l'acte du notaire et donc avoir la répartition suivante :

Moi : 242 000 F, 45% + la moitié du reste soit 18,5% = 63,5 % de l'ensemble

Madame : 100 000 F, 18% + la moitié du reste soit 18,5% = 36,5% de l'ensemble
Valeur actuelle de la maison = 425 000 EUR,
Moi : 270 000 EUR
Anne : 155 000 EUR

Non, ce n'est pas possible.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame demande que ce soit l'opération immobilière en globalité qu'il faut prendre en compte, c'est à dire terrain + construction.
En ce qui concerne la construction, elle a apporté 100 000 EUR et le reste est un emprunt que j'ai payé mais durant le mariage, donc 50-50% (800 000 EUR).

Madame demande une récomponse pour l'apport supplémentaire sur l'opération complète (terrain+construction)
En a-t-elle le droit, si oui, pour quel pourcentage ?

A noter, la belle-mère a déclaré le don dans une déclaration aux impôts sous forme de don manuel.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Madame demande que ce soit l'opération immobilière en globalité qu'il faut prendre en compte, c'est à dire terrain + construction.

Elle a juridiquement raison sur ce point. La quote-part figurant dans l'acte d'acquisition du terrain vide fixe la quote-part de propriété sur la construction. Il n'y a pas lieu de tenir compte, en ce qui concerne la quote-part de copropriété de distinguer selon "qui a payé le plus" la construction ou même le terrain.

En ce qui concerne la construction, elle a apporté 100 000 EUR et le reste est un emprunt que j'ai payé mais durant le mariage, donc 50-50% (800 000 EUR).

Madame demande une récomponse pour l'apport supplémentaire sur l'opération complète (terrain+construction)
En a-t-elle le droit, si oui, pour quel pourcentage ?

Cet apport a-t-il été fait avec des fonds propres de madame? Est-il bien mentionné dans l'acte? Si oui, comment se fait-il alors que la quote-part indiquée dans l'acte soit de 50/50 alors que l'apport de madame aurait du déséquilibrer la balance?

Très cordialement.

Par Visiteur

L'acte de notaire précise uniquement l'achat d'un terrain à bâtir à 50-50%. Elle a par contre fait une photocopie des chèques versés au notaire pour l'achat. Elle justifie enfin la différence d'apport et donc une récompense par une lettre envoyée à la banque pour l'emprunt qui précise l'apport de chacun

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'acte de notaire précise uniquement l'achat d'un terrain à bâtir à 50-50%. Elle a par contre fait une photocopie des chèques versés au notaire pour l'achat. Elle justifie enfin la différence d'apport et donc une récompense par une lettre envoyée à la banque pour l'emprunt qui précise l'apport de chacun

Le fait qu'elle ait versé d'avantage que vous, ne lui donne pas nécessairement droit à plus que ce qui est écrit dans l'acte d'acquisition (soit 50/50). En effet, compte tenu du fait que vous étiez marié, dans une grande majorité des cas, les juges considèrent que le trop versé de madame (par rapport à sa quote part) constitue une libéralité (c'est à dire une donation) ce qui a pour conséquence, qu'elle n'a pas droit à en demander le remboursement.

Si elle avait voulu récupérer d'avantage que la moitié de la valeur, elle n'avait qu'à justifier son apport, au moment de l'achat, en demandant l'établissement d'une quote-part différente.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour la réponse, mais un dernier point que j'avais signalé.
L'achat a eu lieu 1 an avant le mariage.
Cela lui donne-t-il des droits finalement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour la réponse, mais un dernier point que j'avais signalé.
L'achat a eu lieu 1 an avant le mariage.
Cela lui donne-t-il des droits finalement.

Non, j'en ai bien tenu compte et cela ne change rien. Si ce n'est que le bien est placé sous le régime de l'indivision légale, avec répartition à 50/50, au lieu d'être placé sous le régime de la communauté.

Mais cela ne change rien sur le fond.

Très cordialement.