Liquidation régime matrimonial

Par A178203

Bonjour,

Divorcé et en phase de liquidation amiable du régime matrimonial.

Nous avons un bien immobilier acheté avant d'avoir été mariés.
Rentre t'il dans la Communauté et doit-il faire partie de la liquidation du régime matrimonial?
Si non, est-il possible de forcer à le vendre (50/50), ou de me faire quitter les lieux?
Ou la personne ne vivant pas dans ce bien ne peut qu'engager une procédure pour quitter l'indivision?
Merci par avance.

Par kang74

Bonjour

Ce bien est en indivision mais il est concerné par la liquidation de la communauté si le crédit a été payé par la communauté pendant le mariage : il sera donc intégré dans les comptes de la liquidation de bien .

Il est aussi le domicile conjugal jusqu'au prononcé du divorce .

Des indemnités d'occupation seront dues par l'ex conjoint qui habite le bien seul au moins après cette date .

Comme tout indivisaire on peut faire une procédure de sortie d'indivision, car nul n'est sensé être obligé de rester dans une indivision : c'est long, c'est couteux en frais de procédure, et au final le bien est vendu aux enchères .

Par de là, celui qui habite le bien a tout interet à racheter la part de l'autre rapidement, pour ne pas devoir une important créance d'indemnité d'indivision + des frais de justice conséquents .

Par Rambotte

Bonjour.
Le bien lui-même ne devrait pas apparaître dans la liquidation de communauté, puisqu'il n'appartient pas au patrimoine de la communauté.
En revanche, des récompenses dues à la communauté par les deux ex-époux indivisaires peuvent apparaître. Si l'indivision sur ce bien est 50/50, cela n'a pas d'impact financier pour les deux ex-époux dans les calculs de leurs droits finaux.

Que ce bien appartienne à une indivision pré-existante ou à une indivision post-communautaire ne change rien au fait que chaque indivisaire peut provoquer le partage, ou demander qu'une indemnité d'occupation soit due à l'indivision.

Par A178203

Bonsoir,

Deux réponses à ma question et deux avis qui divergent. Pas simple à comprendre.

J'ai amené un apport lors de l'achat de ce bien, non indiqué sur l'acte de vente (procédure aux enchères).

Ce que mon notaire dit: le bien a été acheté avant le mariage donc l'apport compte pas car le concubinage n'est pas reconnu par la loi. Au mieux, il sera récupéré au nominal.

Si l'achat avait eu lieu lors du mariage (ou pacs), apport indiqué ou pas, il serait reconnu et revalorisé au prix actuel de la maison.

Êtes vous en phase svp?

Pendant le mariage, les échéances du crédit a été remboursé pendant plusieurs années par un seul indivisaire. Quid si le bien n'entre pas dans la Communauté?

Les deux réponses divergent sur ce point. Dans la Communauté ou pas ce bien? Quid sur le partage ?

Dernière question: l'indivisaire qui ne vit plus dans ce bien, lors de la procédure de divorce et après le divorce, n'a pas rendu les clés et s'est permis d'y rentrer. Indemnités dues ou pas? Je vois que le web l'analyse de la Cour se cassation qui dit que si les clés n'ont pas été rendues, il n'y a pas jouissance exclusive.

Qu'en pensez vous svp?

Merci par avance.

Par Rambotte

Pas vraiment divergentes, en fait.
Le bien est "concerné", pour reprendre l'expression utilisée dans l'autre réponse, mais pas en tant que tel. Il est concerné au travers des éventuelles récompense liées au remboursement du prêt ayant servi à acquérir le bien.
Le bien en tant que tel n'est pas un bien commun. C'est un bien indivis qui est resté en indivision pendant le mariage, sans entrer dans la communauté, et qui continue d'être en indivision après le divorce.

Après le divorce, il y aura donc des biens en indivision qui ont toujours été en indivision, et des biens devenus en indivision post-communautaire. Mais rien n'empêche ou n'interdit de partager tous les biens indivis dans la même opération globale de partage.

Si l'achat avait eu lieu lors du mariage, apport indiqué ou pas, il serait reconnu et revalorisé au prix actuel de la maison.
Pas exactement.
Si l'apport (supposé avec des fonds propres détenus avant mariage ou reçus par donation/succession pendant le mariage) est indiqué dans l'acte, la récompense est de plein droit, au profit subsistant (réévaluation). Sauf preuve contraire de la fausseté de cette mention dans l'acte.
Si l'apport n'est pas indiqué dans l'acte, il faut pouvoir prouver l'apport pour obtenir la récompense, au profit subsistant.

Ce que mon notaire dit: le bien a été acheté avant le mariage donc l'apport compte pas car le concubinage n'est pas reconnu par la loi. Au mieux, il sera récupéré au nominal.
Le concubinage est décrit dans le code civil. Je ne sais donc pas ce que veut dire "non reconnu par la loi".
Le concept de créances entre concubins indivisaires existe bel et bien, sur le fondement de l'enrichissent injustifié. Il est toujours préférable que l'apport soit mentionné, et je ne vois pas trop pourquoi il n'aurait pas pu être indiqué dans l'acte de vente par adjudication.
Les créances entre concubins indivisaires ne suivent effectivement pas le principe "mécanique" du profit subsistant. En général, l'indemnisation pout enrichissement injustifié est la plus faible des deux sommes "enrichissement de l'un" et "appauvrissement de l'autre".

Donc la créance est revendiquable, mais n'est pas certaine de plein droit. Le sujet est de toute façon complexe.

Pendant le mariage, les échéances du crédit a été remboursé pendant plusieurs années par un seul indivisaire.
Non, elles ont été remboursées par la communauté, peu importe quel salaire a été utilisé. C'est ce qui fait que la communauté doit être récompensée par les deux indivisaires, à hauteur de leurs proportions indivises dans le bien.

Effectivement, il y a de la jurisprudence sur les clés. Ce qui compte pour qualifier le caractère privatif de l'occupation, c'est surtout l'empêchement de l'autre de pourvoir jouir du bien. La non-envie de jouir du bien ne rend pas privative la jouissance de l'autre.

Par A178203

Merci pour cette réponse très détaillée mais est-il possible de compléter svp pour enlever toute ambiguïté, pour un non professionnel du droit.

L'apport n'est pas indiqué sur l'acte de vente car suite à l'adjudication, nous avons signé un papier qui indique le prix de l'enchère et le montant des frais (qui correspondent à l'apport). J'ai tous les documents qui prouvent que c'est des fonds

propres.

Donc si j'ai bien compris, concubins ou mariés lors de l'achat et non indiqué sur l'acte, cet apport devient une créance et peut être récupéré au profit subsistant?
Si non, quels seraient les points qui ne permettraient pas ça?

Nous avons été mariés x années après l'achat du bien. Toutes les échéances du crédit entre dans la communauté ou il faut faire les comptes? Ou c'est idem car pas de quote part indiqué sur l'acte?

Et si je ne veux pas liquider ce bien, possible? Pour par exemple faire traîner une éventuelle procédure judiciaire si la liquidation amiable se passe mal.

Pour l'indemnité d'occupation, je ne saisis pas bien. Je n'ai pas changé les serrures. J'ai une suspicion qu'elle est entrée dans la maison lors de mon absence (message écrit qu'elle est à côté avec les clés) et j'ai des écrits où elle dit qu'elle a bien les clés et peut venir quand elle veut.
Elle est donc pas empêché de venir. La distance géographique serait un empêchement? Autres?

Merci beaucoup pour vos éclaircissements, c'est passionnant et je me dis parfois que j'aurais dû me poser toutes ces questions avant de m'engager dans une indivision, un mariage. Un homme averti en vaut deux mais l'amour rend parfois aveugle. Ah ces dictons?

Par jpgroussard

Bonjour A178203

Citation : « L'apport n'est pas indiqué sur l'acte de vente car suite à l'adjudication, nous avons signé un papier qui indique le prix de l'enchère et le montant des frais (qui correspondent à l'apport). J'ai tous les documents qui prouvent que c'est des fonds propres. »
Ça a l'air bon pour vous.

Citation : « Donc si j'ai bien compris, concubins ou mariés lors de l'achat et non indiqué sur l'acte, cet apport devient une créance et peut être récupéré au profit subsistant?
Si non, quels seraient les points qui ne permettraient pas ça? »
Fonds propres :
-vous prouvez l'ouverture d'un compte quelconque et des dépôts réguliers en provenant de votre paye avant de connaitre l'autre personne, c'est bon pour vous.
-votre s?ur, frère, etc vous prête la veille de l'enchère 6000 euros (pour l'achat du bien et en sachant que vous êtes en couple ; avec même une preuve de virement sur votre compte pour ces 6000 euros), ce n'est pas bon pour vous car la législation nous dit qu'on peut demander à la famille un prêt en échange d'une reconnaissance de dettes. En fonction de son montant, un prêt familial doit être déclaré auprès de l'administration fiscale et faire l'objet d'un document tel qu'un acte sous seing privé ou un acte authentique dressé devant le notaire. Dès lors que le montant du crédit dépasse 5000 euros, il doit être déclaré. Ce n'est pas bon pour vous.

Citation : « Nous avons été mariés x années après l'achat du bien. Toutes les échéances du crédit entre dans la communauté ou il faut faire les comptes? Ou c'est idem car pas de quote part indiqué sur l'acte? »
Il faut faire les comptes, exemple :
-vous êtes mariés et commencez à payez l'intégralité du crédit entre janviers et mars (uniquement vous et sur votre salaire) le crédit : à partager c'est 50/50 entre janvier et mars.
-vous vous séparez de corps en avril pour divorcer et l'autre quitte la maison sur ordonnance provisoire ; vous continuez à payer l'intégralité du crédit entre avril-juin ; lors du partage il vous doit la moitié du crédit pour 3 mois ; vous lui devez une indemnité d'occupation pour 3 mois.
-divorce prononcé fin juin ; vous faites les calculs ci-dessus (vous-mêmes ou chez le notaire et vous êtes entièrement d'accord avec les calculs) vous vous serez la patte et c'est fini.
- divorce prononcé fin juin ; vous n'êtes pas d'accord avec les calculs (vous-mêmes ou chez le notaire) ; nouveau procès (avec avocats) pour le partage entre juillet-septembre ; c'est vous qui restez dans la maison ; vous continuez à payer l'intégralité du crédit ; il vous doit la moitié du crédit entre juillet-septembre ; vous lui devez l'indemnité d'occupation entre juillet-septembre ; c'est le juge qui fait les calculs.

Citation : « Et si je ne veux pas liquider ce bien, possible? Pour par exemple faire traîner une éventuelle procédure judiciaire si la liquidation amiable se passe mal. »
-vous n'êtes pas d'accord avec les calculs (vous-mêmes ou chez le notaire) ; nouveau procès (avec avocats) pour le partage entre juillet-septembre ; c'est vous qui restez dans la maison ; vous continuez à payer l'intégralité du crédit ; il vous doit la moitié du crédit entre juillet-septembre ; vous lui devez l'indemnité d'occupation entre juillet-septembre ; c'est le juge qui fait les calculs.

Citation : « Pour l'indemnité d'occupation, je ne saisis pas bien. Je n'ai pas changé les serrures. J'ai une suspicion qu'elle est entrée dans la maison lors de mon absence (message écrit qu'elle est à côté avec les clés) et j'ai des écrits où elle dit qu'elle a bien les clés et peut venir quand elle veut.
Elle est donc pas empêché de venir. La distance géographique serait un empêchement? Autres? »
-vous avez une ordonnance provisoire de rester dans la maison. Vous avez le droit de changer les serrures. Si vous ne l'avez pas fait et avez des suspicions, rien à faire. A part porter plainte sur de simples suspicions. Nouveau procès en vue, dépenses, maux de tête, résultat improbable.
-supposons que l'autre est parti avec les clés du garage et entre avril-septembre donc vous ne pouvez pas l'utiliser (et lui non plus car vous avez bloqué la porte du garage à l'intérieur). Il ne vous doit aucune indemnité d'occupation. Et vous ne pouvez pas non plus à diminuer l'indemnité d'occupation (sous prétexte de ne pas avoir accès au garage. Vous êtes dans votre droit de casser et changer la serrure du garage) que vous lui devez.

Citation : « Merci beaucoup pour vos éclaircissements, c'est passionnant et je me dis parfois que j'aurais dû me poser toutes ces questions avant de m'engager dans une indivision, un mariage. Un homme averti en vaut deux mais l'amour rend parfois aveugle. Ah ces dictons? »
-ce n'est pas sur du tout de ne pas recommencer car malheureusement, l'expérience sert une seule fois et à une seule personne »
Cdlt

Par Rambotte

J'ai tous les documents qui prouvent que c'est des fonds propres.
En concubinage et en pacs, de toute façon, il n'y a pas de fonds communs, puisque la communauté n'existe qu'en mariage, qui plus est sous le régime de la communauté.
Donc vos fonds sont nécessairement propres, au sens personnels. Vouloir prouver qu'ils sont propres n'a donc pas de sens.
Prouver que des fonds sont propres n'a de sens qu'en mariage communautaire.

Donc si j'ai bien compris, concubins ou mariés lors de l'achat et non indiqué sur l'acte, cet apport devient une créance et peut être récupéré au profit subsistant?

Puisque rien n'est indiqué dans l'acte, c'est que le financement global bien+frais est réputé 50/50 par des fonds propres, soit des fonds propres personnels, soit des fonds propres prêtés par la banque (eh oui, l'argent prêté devient votre argent, qui vous sert à payer le prix, ce n'est pas la banque qui paye le prix avec son argent)

C'est le différentiel entre le financement réel prouvé, et le financement réputé selon l'acte, qui ouvre droit potentiel à créance. Mais d'autre part la créance peut être combattue par exemple par l'intention libérale que vous auriez pu avoir d'offrir le paiement des frais, ou par une volonté des concubins de se répartir les charges (untel paye les frais d'acte, mais l'autre va payer les charges de la vie courante). Donc rien n'est acquis, et en cas de conflit, le juge tranche.

Si la créance est acquise, elle ne devrait pas être au profit subsistant, règle légale liée au mariage ou au pacs. Comme ce serait la plus faible des deux valeurs "appauvrissement de l'un" / "enrichissement de l'autre", je pense qu'elle sera au nominal, à savoir votre dépense des frais d'acquisition.

Par A178203

Bonsoir,

Les réponses d'hier semblaient un peu « juste » et ce soir, j'ai l'impression qu'il y a une certaine injustice?
Sans cet apport, le biens indivis n'aurait pas pu être acheté car même pas possible de se présenter à la vente aux enchères?

Donc aujourd'hui une personne s'enrichît grâce à cet apport et moi j'aurais juste le droit de le récupérer au nominal parce que je ne suis que concubin alors que si j'avais été pacsé ou marié (ce qui était le cas juste après), je récupérerais cet apport au profit subsistant.
Il y a pas une certaine injustice là, sincèrement ?
Et en plus, même si le bien reste indivis, il faut tout de même le liquider car une partie des échéances du crédit ont été payées sous le mariage.
Cette justice marche sur la tête j'ai l'impression?

Donc cette apport qui a servi à faire grossir le patrimoine par 4 serait récupéré au nominal au même titre qu'un autre apport débloqué pour le mariage et qui a servi à payé la cérémonie du mariage? et donc qui n'a rien porté.
Où est la logique ? La justice ?

Hier on parlait d'enrichissement injustifié? c'est le cas là non? L'appauvrissement n'est pas juste au nominal. On parle d'une maison qui a quadruplé son prix l'acquisition.

Par A178203

Bonsoir,

Les réponses d'hier semblaient un peu « juste » et ce soir, j'ai l'impression qu'il y a une certaine injustice?
Sans cet apport, le biens indivis n'aurait pas pu être acheté car même pas possible de se présenter à la vente aux enchères?

Donc aujourd'hui une personne s'enrichît grâce à cet apport et moi j'aurais juste le droit de le récupérer au nominal parce que je ne suis que concubin alors que si j'avais été pacsé ou marié (ce qui était le cas juste après), je récupérerais cet apport au profit subsistant.
Il y a pas une certaine injustice là, sincèrement ?
Et en plus, même si le bien reste indivis, il faut tout de même le liquider car une partie des échéances du crédit ont été payées sous le mariage.
Cette justice marche sur la tête j'ai l'impression?

Donc cette apport qui a servi à faire grossir le patrimoine par 4 serait récupéré au nominal au même titre qu'un autre apport débloqué pour le mariage et qui a servi à payé la cérémonie du mariage? et donc qui n'a rien porté.
Où est la logique ? La justice ?

Hier on parlait d'enrichissement injustifié? c'est le cas là non? L'appauvrissement n'est pas juste au nominal. On parle d'une maison qui a quadruplé son prix l'acquisition.

Par demelza

Bonsoir
@ A178203

Dans un de vos messages, vous nous informez que vous auriez trouvé des jurisprudences sur le fait que si un autre indivisaire possède les clés, l'indemnité d'occupation ne serait pas du.
Cette information m'intéresse grandement. Vous serait-il- possible de me donner les références de ou de ces jurisprudences ?
avec mes remerciements
Cordialement

Par Rambotte

Je rajouterai que votre apport n'a pas stricto sensu servi à acquérir le bien, mais à payer des frais d'acquisition par adjudication, si on a bien compris.
Il aurait donc été possible de demander le remboursement de la moitié de ces frais, ce qui est toujours possible si la créance entre indivisaires ou entre concubins voit sa prescription suspendue par le mariage, en vertu du 2236.

Oui, on parlait d'enrichissement injustifié, et ma réponse applique le code civil :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000032023810
Donc cet article :
Article 1303
En dehors des cas de gestion d'affaires et de paiement de l'indu, celui qui bénéficie d'un enrichissement injustifié au détriment d'autrui doit, à celui qui s'en trouve appauvri, une indemnité égale à la moindre des deux valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement.
Votre appauvrissement, c'est votre dépense, qui est moindre, croit-on comprendre, que l'enrichissement.

Par A178203

Bonjour,

Merci pour ces réponses mais j'aimerais svp bien comprendre comment calculer l'enrichissement injustifié.

Exemple:

Bien indivis acheté 200 000
« Apport » 20 000
Évaluation du bien aujourd'hui : 600 000
Apport réévalué x3 = 60 000

Donc 540 000 / 2 = 270 000

Un à 270 000
L'autre à 270 000 + 60 000 = 330 000

Si apport non réévalué :
580 000 / 2 = 290 000

Un à 290 000
L'autre à 310 000

Si apport non récupérable : 300 000 a chacun

Comment on calcule svp l'indemnité pour enrichissement Injustifiée ?

Merci par avance.

Pour l'indemnité d'occupation, je n'ai rien inventé et c'est mon avocat qui m'a écrit dès le début de la procédure de divorce que je n'aurais pas à payer d'indemnités d'occupation car les clés ne m'ont pas été rendues. Je doutais de cela et je voulais que cela soit claire avec la partie adverse mais on me disait qu'il ne fallait surtout pas éveiller ce sujet.
Juste après le divorce, cet avocat partait en retraite et n'a pas commencé la liquidation amiable avec moi mais il m'a écrit à nouveau qu'ils fallait mettre en avant que les clés ne m'ont pas été rendues donc ma de indemnité.

Aujourd'hui, je suis un indivisaire divorcé donc pas lié à l'ONC.

J'ai les messages de cet avocat mais on ne peut pas partager de doc ici.
Sur le web il y a des exemples jugés par la cour de cassation qui dit que effectivement, si on n'a pas rendu les clés, pas d'indemnités alors que les juges en 1er instance ou appel n'appliquent pas forcément cet arrêt a priori.

Sur ce sujet, j'ai écouté mon avocat et le temps qui passe peut être coûteux (en cours de liquidation amiable en ce moment). Les notaires ne prennent pas position sur ce sujet.

Merci et bon week-end.

Par A178203

Bonjour,

Merci pour ces réponses mais j'aimerais svp bien comprendre comment calculer l'enrichissement injustifié.

Exemple:
Bien indivis acheté 200 000
« Apport » 20 000
Évaluation du bien aujourd'hui : 600 000
Apport réévalué x3 = 60 000

Donc 540 000 / 2 = 270 000

Un à 270 000
L'autre à 270 000 + 60 000 = 330 000

Si apport non réévalué :
580 000 / 2 = 290 000

Un à 290 000
L'autre à 310 000

Si apport non récupérable : 300 000 a chacun

Comment on calcule svp l'indemnité pour enrichissement Injustifiée ?

Merci par avance.

Pour l'indemnité d'occupation, je n'ai rien inventé et c'est mon avocat qui m'a écrit dès le début de la procédure de divorce que je n'aurais pas à payer d'indemnités d'occupation car les clés ne m'ont pas été rendues. Je doutais de cela et je voulais que cela soit claire avec la partie adverse mais on me disait qu'il ne fallait surtout pas éveiller ce sujet.
Juste après le divorce, cet avocat partait en retraite et n'a pas commencé la liquidation amiable avec moi mais il m'a écrit à nouveau qu'ils fallait mettre en avant que les clés ne m'ont pas été rendues donc ma de indemnité.

Aujourd'hui, je suis un indivisaire divorcé donc pas lié à l'ONC.

J'ai les messages de cet avocat mais on ne peut pas partager de doc ici.
Sur le web il y a des exemples jugés par la cour de cassation qui dit que effectivement, si on n'a pas rendu les clés, pas d'indemnités alors que les juges en 1er instance ou appel n'appliquent pas forcément cet arrêt a priori.

Sur ce sujet, j'ai écouté mon avocat et le temps qui passe peut être coûteux (en cours de liquidation amiable en ce moment). Les notaires ne prennent pas position sur ce sujet.

Merci et bon week-end.

Par Rambotte

Le sujet est complexe.

On peut consulter cette présentation assez complète :
https://www.cnb.avocat.fr/sites/default/files/atelier_15_-_le_couple_et_lindivision_immobiliere_-_liquidation_et_amenagements.pdf

et sans doute d'autres.

Il en ressort que pour une dépense d'acquisition (en assimilant la dépenses des frais d'adjudication à une dépense servant à acquérir le bien), c'est une créance entre indivisaires (et non contre l'indivision) et qu'elle serait due au nominal.
Ce ne serait donc pas ici le fondement de l'enrichissement injustifié (qui donne le même résultat).

Par jpgroussard

Bonsoir A178203,

vendez à 600000 (c'est pas mal la culbute) et faites 50/50 !
Tirez un trait sur vos erreurs et refaites votre vie sans penser à la justice ou à l'injustice !
(il y en a beaucoup qui pensent sincèrement que mettre 200000 et en prendre 600000 c'est injuste)
Cdlt

Par A178203

Cher JPGroussard,

Pourquoi serait-ce à moi de tirer un trait sur tout ça alors que sans moi mon ex aurait probablement pas grand chose ;-)
Il est certain que si pas mon ?apport?, pas de vente aux enchères et pas d'adjudication et donc pas de bien à liquider.

C'est facile de dire cela quand c'est pas ?son? fruit du travail en jeu?

Par jpgroussard

Bonsoir A17...

vous avez raison, battez-vous !
Cdlt