## Calcul de la quotité de propriété

Par YRANAS
Bonjour, Ma fille vient de perdre son époux et se retrouve seule avec 2 enfants à charge de 10 et 12 ans. Ils étaient mariés sous le régime de la séparation de biens. 2 ans avant ce décès, ils avaient fait l'acquisition, en commun, d'un appartement acheté par le biais d'un emprunt souscrit en commun également. La notaire vient de lui communiquer le tableau de calcul de la quotité de propriété et nous sommes surpris de la façon dont ce calcul est effectué.  Ma fille a fait un apport de 30.000 ? provenant d'une donation que nous lui avions faite, apport dûment mentionné sur le contrat d'achat. L'emprunt était remboursé par des mensualités globales, l'un n'étant pas tenu de rembourser plus ou moins que l'autre. Or, Monsieur avait un salaire légèrement supérieur à celui de notre fille, ce qui fait que la notaire a estimé que Monsieur avait plus remboursé que Madame, ce qui n'est nullement avéré. Elle a donc estimé que Monsieur avait payé 2/3 des crédits (2 ans sur 20 ans) et de ce fait, la quotité est de 59 % pour Monsieur et 41 % pour Madame, en incluant les 30.000 ? de donation. Ils avaient un compte commun qu'ils alimentaient l'un et l'autre et avec lequel ils réglaient non seulement les mensualités du prêt mais toutes dépenses communes. Que pensez-vous de ce calcul effectué par la notaire et sur quel article est-il basé ?  A préciser encore que notre gendre est décédé par suicide et qu'avant de commettre l'irréparable, il a effacé tous ses comptes de l'ordinateur et détruit tous les papiers. Il a laissé des dettes que ma fille a bien dû rembourser, elle, à 100 %. Merci de me donner votre sentiment. Cordialement.
Par isernon
bonjour,
votre fille peut contester les montants des remboursements effectués par chaque conjoint, retenus par le notaire.
votre fille ne peut-elle pas prouver ses versements ?
quelles étaient les droit indivis de chaque conjoint dans ce bien en indivision ?
salutations
Par YRANAS
Merci, Oui, je vais demander à ma fille si elle peut prouver ses versements, mais je suppose qu'en début de mois, ils devaient mettre chacun une certaine somme sur le compte commun et les mensualités du prêt étaient prélevées au milieu du reste. Les droits étaient 50/50. Merci.
Par YRANAS

Bonjour,

Je reviens vers vous. Non, ma fille ne peut pas prouver ses versements, pas plus que ceux de son époux, d'ailleurs. Ils ne tenaient pas une comptabilité précise vivant comme s'ils étaient mariés en COMMUNAUTE; ils alimentaient leur compte joint au fur et à mesure de leurs besoins concernant tant leur prêt que les autres dépenses communes. Mais, la seule chose que l'on voudrait savoir, d'une façon plus générale, en cas de décès, est-il logique que la quotité revenant à chacun soit proportionnelle aux revenus (salaires en l'occurrence) de chacun, sachant que seulement 2 années (sur 20 ans) du prêt ont été remboursés par ce fameux compte joint. Je vous rappelle néanmoins qu'ils étaient mariés sous le régime de la SEPARATION DE BIENS, ce qui change peut-être tout ??? Merci. Bien sincèrement.

-----

## Par isernon

en matière immobilière, le titre prime le financement, ce qui signifie que si l'acte d'achat du bien mentionne que les droits indivis de chaque époux sont de 50 % dans le bien, peu importe le financement du bien, votre fille possède 50 % du biens en pleine propriété et plus ce qu'elle reçoit comme conjoint survivante selon l'option choisie par votre fille.

-----

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme vient de le dire isernon, l'appartement ayant été acheté en indivision à parts égales, les deux indivisaires sont propriétaires à parts égales puisque cela résulte du contrat initial d'acheter à parts égales et que le contrat fait la loi entre les parties.

Dans une situation idéale, si la répartition de la propriété a été faite dans une certaine proportion lors de l'achat, c'est que les indivisaires ont contribué au financement dans cette même proportion. Il peut toutefois en être autrement et, en ce cas, il faut en déterminer la cause. Il peut y avoir deux raisons : soit celui qui a participé au financement plus qu'il ne devait l'a fait dans une intention libérale, soit il a avancé l'excédent et il en résulte une créance pour lui sur l'autre indivisaire. L'intention libérale ne se présume pas. C'est pourquoi le notaire a considéré qu'il fallait compenser le déséquilibre.

Si l'appartement a été vendu, le remboursement de la dette née d'une inégalité de financement se fait lors de la distribution du prix de la vente. Mais s'il n'a pas été vendu, il n'y a pas lieu de modifier la répartition de la propriété qui reste dans la proportion initiale, soit la moitié pour votre fille et l'autre moitié pour la succession. La compensation de l'excédent de financement par votre gendre doit alors seulement être considérée comme une dette de votre fille envers la succession.

Cet excédent a été évalué de façon arbitraire par le notaire et c'est contestable parce que rien dans les comptes ne le prouve. Il est possible qu'avec un salaire supérieur votre gendre ait participé plus qu'à moitié au remboursement du prêt, mais il est tout aussi possible que votre fille et son mari aient remboursé le prêt à égalité et qu'ils aient participé de façon inégalitaire aux dépenses du ménage, chacun selon ses ressources. C'est à mon avis ce qu'il faut présumer à défaut d'éléments de preuve contraire.

Quoiqu'il en soit, le notaire ne peut rien imposer. Si les héritiers ne parviennent à s'accorder, la solution du litige ne peut être que judiciaire. De toute façon, vos petits-enfants étant mineurs, le partage devra être approuvé par le juge des tutelles.