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

Renseignements de droits du domicile conjugal

Par guigne

Bonjour
j'aimerai savoir ma situation
Je suis mariée sous le régime de la communauté. En procédure de divorce.
Le père de mes filles a eu une donation de la maison de son père. Il a trois s?urs. Nous avons fait un prêt pour payer les parts de la maison de ses s?urs don 3/4. Est il propriétaire seul de la totalité de la maison qui est notre domicile conjugal? Est que moi j'ai la moitié des 3/4 ? et lui son 1/4 de donation et aussi l'autre moitié des 3/4. Peut il vendre la maison sans mon accord? Nous avons fait une donation au dernier vivant. Peut il l'annuler durant la procédure de divorce. Nous avons fait des travaux sur la totalité de la maison. Doit il me rembourser le montant du quart de sa donation?
cordialement Merci en attente d'une réponse.

Par Isadore

Bonjour,

Vous ne précisez pas quel type de communauté.

Si les travaux ont été financés avec de l'argent commun pour un bien propre.

Déterminer les droit à la récompense implique de savoir si les biens concernés sont propres ou communs, et de connaître la provenance de l'argent (fonds propres ou biens communs).

Aucun de vous ne peut vendre le bien sans l'accord de l'autre.

La donation entre époux consentie est révocable à tout moment et unilatéralement. Quand les époux se consentent mutuellement une donation au dernier vivant, si l'un révoque celle qu'il a faite, cela n'impacte pas celle dont il bénéficie.

Votre époux peut donc révoquer celle qu'il vous a consentie tout en bénéficiant de celle que vous lui avez faite si vous décédez avant le divorce.

Par kang74

Bonjour

Déjà, vous devez disposer de l'acte d'achat ...
Mais si le bien a été donné à votre mari , le bien est à votre mari .
Article 1405

Restent propres les biens dont les époux avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs.

La libéralité peut stipuler que les biens qui en font l'objet appartiendront à la communauté. Les biens tombent en communauté, sauf stipulation contraire, quand la libéralité est faite aux deux époux conjointement.

Les biens abandonnés ou cédés par père, mère ou autre ascendant à l'un des époux, soit pour le remplir de ce qu'il lui doit, soit à la charge de payer les dettes du donateur à des étrangers, restent propres, sauf récompense.

Article 1408

L'acquisition faite, à titre de licitation ou autrement, de portion d'un bien dont l'un des époux était propriétaire par indivis, ne forme point un acquêt, sauf la récompense due à la communauté pour la somme qu'elle a pu fournir.

Le couple n'a fait que financer la part de ses soeurs .
Pour tout financement d'un bien propre,ainsi que des travaux la communauté a droit à récompense .
La récompense est au prorata du profit subsistant (plus value)
A la liquidation de bien , on calculera donc votre part de biens dans la communauté et cette récompense sera prise en compte .
Tant que vous êtes mariés habitez le bien , il ne peut vendre sans votre accord .
La donation au dernier vivant est une mesure destiné à protéger son conjoint à son décès : si vous n'êtes plus conjoint, il n'y a plus de mesure de protection .

Si vous divorcez, c'est que vous avez un avocat : pour anticiper certains problème , il faut le consulter .

Par Rambotte

Bonjour.
Nous avons fait une donation au dernier vivant. Peut il l'annuler durant la procédure de divorce ?
Il pouvait même la révoquer (plutôt que "annuler") unilatéralement le lendemain de la signature chez le notaire !
A cet égard, c'est équivalent à un testament.

Nous vous conseillons donc de faire un testament olographe révoquant la donation entre époux consentie à votre époux nommément désigné, au cas où vous décèderiez avant divorce (sauf si votre intention est de lui conserver malgré tout sa gratification). Ce testament deviendra simplement caduque après divorce.

Ce testament devrait utilement aussi révoquer ses droits légaux, car même sans donation entre époux, le conjoint survivant a des droits issus de la loi. IL ne reste que le droit viager d'usage et d'habitation du domicile conjugal qui ne peut être révoqué que par testament public (dit aussi authentique, c'est-à-dire notarié).

Par Isadore

Je ne connaissais pas l'article 1408, j'ai donc modifié ma réponse pour retirer les erreurs.

Par Rambotte

La logique vient du fait que c'est une opération de partage d'indivision, sous forme de rachat de part avec soulte, et non une vente standard de droits indivis, et donc le conjoint ne fait pas partie des copartageants définis à l'acte, il ne devient donc pas propriétaire.

Par AGeorges

Bonjour Guigne,

Pour bien comprendre les mécanismes, il faut considérer que votre couple qui se sépare est, en fait, composé de TROIS éléments.
1. l'époux
2. l'épouse
3. La communauté

On fait donc un tableau à trois colonnes, la 3 au milieu

Il faut ensuite sur chaque sujet (maison, acquisition, travaux, etc), analyser qui doit combien à qui.
Les échanges sont, le plus souvent entre l'un des époux et la communauté, avec un + d'un côté et un - de l'autre.
Le total de chaque ligne est zéro.

Quand on a fait le tour, on fait un premier sous-total pour chaque colonne.
Le total de la communauté, qu'il soit positif ou négatif, est divisé en deux, et chaque moitié reportée dans les colonnes des époux.
On totalise le résultat et on a la part de chacun.

Pour simplifier à l'extrême, dans votre cas, l'époux a la maison, donc on n'en parle pas.

Mais il doit à la communauté le crédit pour payer la part des soeurs, payé par la communauté et les travaux payés aussi par la communauté.
N'oubliez pas que tout ce qui est 'gagné' par chacun des époux appartient à la communauté.

En fin de tableau, la communauté serait, par exemple, riche des 3/4 des soeurs, par exemple 75.000?, à valoriser selon des règles à préciser, payés par le crédit communautaire, et 25.000? de travaux payés aussi par la communauté.

La moitié vous revient, donc 50.000?.
Le compte de votre époux serait de 100.000? qu'il doit à la communauté, moins ses 50.000? de part.
Il a la maison, il vous doit 50.000?. C'est votre part de la communauté, obtenue du fait des récompenses que votre ex devait à la communauté.

Par guigne

Merci pour votre réponse
cordialement