



Répartition de plus value

Par Benjamin54

Bonjour

suite à une séparation, je vends ma maison achetée avec mon ex à 50/50

lors de l'achat, madame a rajouté qu'elle injectait des fonds pour le montage du dossier, et on a précisé que nous restions quand même à 50/50

J'ai fait beaucoup de travaux compensant les fonds de madame

nous faisons une plus value

Est-ce que je peux demander le partage à 50/50 ou est-ce que madame doit d'abord récupérer ses fonds avant la division?

merci d'avance

Par AGeorges

Bonjour Benjamin,

Pour avoir une réponse précise, il vaut mieux préciser votre "statut matrimonial".
Madame et "ex" ne sont pas clairs juridiquement.

Dans le principe, vous feriez des comptes de séparation, tout compris (ce qui est "justifiable") et le reste serait divisé par deux ...

Merci.

Par Benjamin54

nous étions en concubinage
ni marié ni pacsé

Par Benjamin54

voilà ce qui est marqué dans le titre de propriété

L'ACQUEREUR déclaré avoir effectué ce paiement au moyen des deniers provenant d'un prêt sous signature privée consenti par le Crédit Agricole de Lorraine.

En outre, l'acquéreur déclaré que le budget global de l'opération s'élève à un montant de DEUX CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (241 000,00 €) provenant, savoir :

- Du prêt immobilier susmentionné à hauteur de CENT QUATRE VINGTS MILLE EUROS (180 000,00 €)

- D'un apport personnel de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 €).

Madame L. déclaré que l'apport personnel, soit la somme de 60.000,00€

provient intégralement de ses deniers personnels, ce que reconnaît expressément Monsieur Benjamin.

Monsieur Benjamin et Madame L., ACQUEREUR aux

présentes, déclarent en outre qu'ils font ces déclarations, non à titre de détermination des proportions d'acquisition, le BIEN, objet des présentes, étant acquis par moitié (1/2) par chaque ACQUEREUR, mais afin de ménager la preuve de l'apport personnel de Madame L. lors d'éventuelles opérations de liquidation et de partage de l'indivision.

Par spartacus777

En matière de concubinage, le principe est l'indivision 50/50 ou selon participation de chacun

Si vous avez fait des travaux et contribuez à la plus value, vous auriez droit à une compensation (récompense qd on est marié)

Le notaire vous expliquera tout en détail sans souci

Par Rambotte

Note : il manque 1000? : $180000+60000 = 240000$, pas 241000

On va dire que les 60000 apportés ont financé 1/4 du bien.

Ici, l'intention des parties dans l'acte est qu'il soit tenu compte des apports lors de la liquidation de l'indivision. Il y a donc une créance entre indivisaires.

Il ne s'agit pas de récupérer un apport, mais de déterminer la revalorisation d'un apport.

Sachant que vous aussi, vous avez fait un apport améliorant le bien.

Ce qui me semblerait honnête, économiquement :

- évaluer le bien dans son état actuel (VR valeur réelle)
- évaluer le bien en supposant les travaux d'amélioration non effectués (VF valeur fictive) => un peu plus difficile, puisqu'il s'agit d'évaluer aujourd'hui un bien fictif

Votre créance contre l'indivision serait la différence VR-VF.

La créance de votre compagne serait donc 1/4 de la valeur fictive ci-dessus VF/4.

Le reste, 3/4 VF est à partager 50/50 : 3/8 VF chacun

Votre part VR-VF + 3/8 VF = VR - 5/8 VF

Sa part VF/4 + 3/8 VF = 5/8 VF

Ceci pour le partage du prix de vente (on a bien un total VR)

Le capital restant dû, s'il en reste, est partagé 50/50 (en supposant que ce sont les proportions convenues entre vous pour le remboursement).

(La soulte est un terme général non réservé au mariage. C'est le prix à payer quand on rachète la part de l'autre. Le mot réservé au mariage (communautaire) est la récompense.)

Par Benjamin54

En partant du principe que nous ne trouverons pas d'accord "amiable" et c'est bien évidemment parti pour...

Est-ce que légalement, la phrase rajoutée sur l'acte de propriété vaut une dette et je finirai par être condamné à la payer avant partage ou c'est la règle du 50/50 comme indiqué qui à plus de chance?

Qui tranchera cette décision? le notaire ou un juge?

Par Rambotte

Seul un juge peut trancher un litige.

Un notaire est impuissant, il ne sait que formaliser dans un acte (ici de partage) l'accord des parties.

Ce n'est pas "avant partage". Cela fait partie des opérations de compte et partage de l'indivision.

La question qui peut se poser est à quoi peut-il servir de se ménager une preuve pour des opérations de liquidation-partage d'une indivision, si la preuve ne sert à rien...

Notez que le litige que le juge peut trancher ne devrait pouvoir être que l'assignation en partage de l'indivision, les parties n'étant pas d'accord sur les calculs. Je ne pense pas qu'il soit possible de ne demander au juge "quels sont les calculs".

Il vaudrait mieux une action en partage de l'indivision sur le prix, le bien étant vendu, qu'une action en partage de l'indivision sur le bien, qui entraînerait la vente aux enchères du bien (supposé non partageable en lots). A moins que le projet soit de racheter le bien pour pas cher aux enchères.

Il aurait été tellement plus sain que la propriété à l'acte soit conforme au financement, en incluant éventuellement le projet de financement ultérieur de rénovation s'il était connu avec sa répartition.

Par Benjamin54

---- "Notez que le litige que le juge peut trancher ne devrait pouvoir être que l'assignation en partage de l'indivision, les parties n'étant pas d'accord sur les calculs. Je ne pense pas qu'il soit possible de ne demander au juge "quels sont les calculs"-----

si je comprends bien, cela reviendrait à imposer le 50/50 et cela éliminerait cette phrase qui finalement ne sert à rien?

pour info, madame repartirait tout de même avec sa mise de 60000 et une plus value conséquente, pas que l'on s'imagine que je suis un voleur...

Par Rambotte

Pas du tout. Dans le litige devant le juge, chacun expose ses revendications. Vous revendiquez le partage selon le titre, sans égard au financement, elle revendique une créance entre indivisaires, prévue indirectement dans l'acte.

La créance entre indivisaires peut être combattue par l'intention libérale (elle vous a volontairement avantage en laissant 50/50 un bien qu'elle a financé 75 et vous 25), mais avec la phrase dans l'acte, cet argument semble contestable.

Par AGeorges

Benjamin,

De plus, pour moi, des concubins ne sont pas tenus à des engagements mutuels. Votre ex a bien apporté ces 60.000?, mais de son propre chef, et l'acte dit bien qu'il s'agit d'une "libéralité" puisque ce n'est pas pris en compte dans le partage.

Ceci s'applique aussi aux travaux que vous avez réalisés de votre propre gré, en tant que concubin et sans obligation.

Ma tendance est donc de dire qu'au plus probable, le tribunal déciderait que seule la clause de 50/50 est applicable. Mais ce n'est qu'un AVIS.

Au sens de la justice immanente, elle a apporté au début, vous avez compensé par des travaux équivalents, il reste le 50/50.

Quand on veut faire autrement, il faut rédiger une convention d'indivision et tout bien clarifier, puis la revoir tous les cinq ans.

Par Benjamin54

merci beaucoup pour vos réponses
cela m'a beaucoup aidé à y voir plus clair

Par Rambotte

De mon côté, je ne vois pas d'intention libérale dans le fait de reconnaître que la mention d'un apport personnel pourra servir de preuve dans les opérations de liquidation et partage de l'indivision.

Le fait que le titre prime sur le financement ne concerne que les quotités de propriété, mais n'empêchent pas en soi les créances entre indivisaires :

<https://www.onb-france.com/actualites/limmeuble-achete-5050-par-les-concubins-sans-que-cela-corresponde-au-financement>

Mais la qualification de la propriété du bien n'interdit pas de poser la question des conséquences du financement et d'en tirer les conséquences, par exemple de déterminer s'il ne génère pas une créance au profit de l'investisseur

D'ailleurs, s'il est reconnu finalement dans un acte une intention libérale à votre profit, et que cet acte est par essence destiné à l'administration fiscale (via l'enregistrement), vous serez redevable de 60% de droit de donation sur votre libéralité reçue, en tant qu'étrangers (concubins).

La matière est cependant très complexe. Voir par exemple :

<https://www.avocatparis.org/sites/bdp/files/2021-05/Formation%20du%206%20mai-%20Rupture%20couple%20non%20mari%C3%A9s%20%20VF.pdf>

Par ailleurs, il est possible que les créances ne doivent pas s'évaluer selon le calcul que j'ai présenté (de type profit subsistant), mais sur la plus faible des deux valeurs : appauvrissement de la personne qui a fait une dépense / enrichissement procuré à l'autre partie.

Voir aussi :

<https://www.onb-france.com/actualites/les-concubins-qui-achetent-un-bien-indivis-en-ont-la-propriete-concurrence-des>

Le concubinage équivaut à une société de fait établie entre les concubins et, en cas de séparation, cette société doit être liquidée en tenant compte des apports de chacun.

En fait, quand on dit "le titre prime la finance", il ne faut pas donner plus de portée à cette phrase que ce qu'elle veut dire : on ne peut pas revendiquer un droit de propriété en vertu du financement, c'est tout. Mais on peut revendiquer d'autres choses, comme des créances.

Enfin, il vaut mieux un accord amiable qu'un procès. Donc essayez de trouver un accord qui prenne en compte son apport et votre investissement de rénovation (que vous n'avez pas précisé, pas plus que la valeur actuelle du bien, ni celle qu'aurait pu avoir le bien sans votre rénovation).