Image not found or type unknown

Estimation des droits des divorcés

Par **sircoll**, le **07/06/2012** à **00:08**

Bonjour
Nous sommes mariés sans contrat de mariage et nous allons rénover un bien immobilier qui a été donné à mon épouse par son père après notre mariage.
Ce bien est situé sur un terrain également donné à mon épouse.
L'ensemble de ces biens a été estimé à 15000 €.
Le montant des travaux est de 200000 € financé en partie avec un emprunt bancaire.
En cas de divorce, comment est estimée la part revenant à chacun en cas de revente du bien immobilier.

Merci de vos réponses

Par **youris**, le **07/06/2012** à **16:17**

bjr,
le bien appartient uniquement à votre épouse;
si vous divorcez vous pourrez réclamer l'investissement que vous avez fait dans ce bien en apportant des preuves;
la communauté vous devra une récompense;
cdt

Par **sircoll**, le **07/06/2012** à **17:47**

Le coût du crédit bancaire entre t'il dans le calcul de l'investissement ? (prenons pour exemple un coût de crédit de 80000 €, soit un investissement total de 280000 € pour 200000 € de factures)
Que se passe t'il en cas de revente du bien à un prix supérieur à celui de la construction, 300000 € par exemple ?

Enfin, Qu'entendez vous par récompense ?

Merci

Par **Afterall**, le **07/06/2012** à **19:08**

Bonjour,
Comme le dit Youris, votre épouse est propriétaire en propre du terrain et de la maison qui y est éfifiée.
En cas de rénovation lourde, et en cas de dissolution du régime matrimonial (décès ou divorce), c'est le patrimoine propre de votre épouse qui sera tenu de règler une récompense (une indemnité) à la communauté puisque cette dernière lui aura permis (par le biais d'un crédit remboursé par des deniers communs - vos revenus et salaires) d'améliorer un bien propre (code civil art. 1437).
S'agissant d'une dépense effectuée visiblement pour assurer l'habitabilité du logement, la récompense sera égale à la dépense faite pour réaliser les travaux (code civil art. 1469 al.2) soit le montant nominal du prêt (200000 €).
Les intérêts du prêt resteront quant à eux définitivement à la charge de la communauté, sans remboursement par récompense possible (Cour de cassation 31 mars 1992).

Superbe réponse , exhaustive et explicite

Par **sircoll**, le **08/06/2012** à **16:48**

Merci pour toutes ces précieuses indications.

Je terminerai par une ultime interrogation.

Existe t'il une solution notariale ou autre, préalable aux débuts des travaux, qui permettrait aux deux époux de posséder ce bien à parts égales (en cas de vente de ce bien) que ce soit en cas de divorce , de décès ou tout autre raison ?

Merci de vos contributions

Sircoll

Par **Afterall**, le **08/06/2012** à **17:30**

Bonjour,
La vente entre époux, quoique possible, est fortement déconseillée et quasi inexistante en pratique.
Une solution serait peut être de créer une SCI en y apportant pour l'un le terrain (évalué à 15000 €) et l'autre du numéraire pour 15000 € (encore faudrait il se ménager la preuve du caractère propre de cet apport d'argent : un don manuel des parents de Monsieur serait le

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

bienvenu). De fait, à la sortie, chacun serait propriétaire en propre de la moitié des parts sociales d'une SCI au capital social de 30.000 €.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés