



## Divorce et maison achetée avant le mariage sans contrat

Par **phil621**, le **07/01/2025** à **08:35**

Bonjour,

J'ai acheté une maison 8 années avant notre mariage (mariage sans contrat), lors de la signature de notre mariage il resté 60000e a remboursé, donc la communauté a remboursé 60000e.

Nous allons entamer une procédure de divorce, et j'aimerais savoir ce que je vais devoir à la communauté par rapport à cette maison, en sachant que j'ai fait énormément de travaux seul (il n'y a pas de facture de matériaux), comment sera estimé la valeur que je vais devoir rendre à la communauté ? Seulement sur la valeur de l'achat ? Ou sur la valeur actuelle du bien ?

Si par exemple cette maison a une valeur de 200000e aujourd'hui, je serai susceptible d'en remboursé la moitié a la communauté ?

Merci d'avance

Par **Rambotte**, le **07/01/2025** à **09:41**

Bonjour.

Dans votre cas, la communauté a financé à la fois l'acquisition et l'amélioration, ce qui ouvre droit à deux récompenses, qui se calculent au profit subsistant.

La récompense pour l'amélioration est la plus value que les dépenses de matériaux (votre industrie personnelle ne compte pas) ont apportés à votre bien. Il faut donc évaluer la valeur actuelle du bien, et quelle serait la valeur actuelle du bien si les travaux n'avaient pas été effectués. Exercice pouvant être difficile d'évaluer la valeur d'un bien fictif.

La récompense pour l'acquisition, est la valeur actuelle de la fraction du bien (dans son état fictif ci-dessus) que les remboursements de la communauté ont permis d'acquérir.

Il faut donc le détail du financement de l'acquisition, pour savoir à quelle proportion du bien le capital emprunté correspond, puis la valeur du capital restant dû au mariage, pour savoir à

quelle proportion de cette proportion correspondent les dépenses de la communauté.

Par exemple, si le bien a été acquis 150000, avec un emprunt de 120000, l'emprunt a permis d'acquérir 80% du bien. Si le capital restant dû est de 60000 au mariage, soit la moitié de l'emprunt initial, cette fraction remboursée par la communauté a donc permis d'acquérir 40% du bien. La récompense pour l'acquisition est de 40% de la valeur du bien sans les travaux. Si sans les travaux, le bien vaudrait actuellement 190000, la récompense pour l'acquisition est 76000. La valeur actuelle réelle étant 200000, la plus-value des travaux, elle, est de 10000. Soit une récompense totale de 86000.

Par **phil621**, le **07/01/2025** à **09:57**

Bonjour,

Merci pour le détail de cette réponse, je comprends.

Une dernière question, sommes-nous obligé de passé par ce type de calcul de récompense, avec un notaire ? Ou alors comme il s'agit d'un divorce à l'amiable, si nous sommes tombons d'accord sur une sommes mon épouse et moi, est-il possible de juste noter cette somme de la convention sans forcément passé par tout ce système de calcul ?

Merci encore à vous

Par **Rambotte**, le **07/01/2025** à **10:07**

Normalement oui. Mais il faudrait que cela ne s'écarte pas trop, pour éviter un risque (à mon avis minime) de requalification en donation.

L'idée derrière, c'est que vous avantagiez votre ex-épouse en versant plus que le théorique ? Ou bien l'inverse ?

Dans l'autre forum, j'avais émis l'idée de mettre une prestation compensatoire (amiable) destinée à faire en sorte que la soulte à payer soit celle voulue, sans dévoyer les calculs de récompense.

Par **phil621**, le **07/01/2025** à **13:52**

Alors il y a 103000e emprunté

Donc d'après mes calculs là communauté a permis d'acquérir 65% du bien

Si aujourd'hui le bien sans travaux vaut 110000e la communauté a remboursée 75000e du bien sans travaux (65%).

Si aujourd'hui le bien avec travaux vaut 220000e, il faut faire 220000-110000 soit 110000e.

Donc au total je dois à la communauté 110000+75000 185000e

Ont met dans la communauté :

Pour le calcul total de la communauté je place les 185000e et ensuite les différents actifs de notre couple, et ensuite nous divisons la somme part deux ? Dans les grosses lignes c'est comme cela ?

Par **Rambotte**, le **07/01/2025** à **16:32**

Etes-vous certain que vos travaux ont doublé la valeur du bien ?

Sans ça, je ne vois pas comment vous pouvez arriver à 65%, si le capital restant dû au mariage est 60000, et le capital emprunté 103000.

Par **phil621**, le **07/01/2025** à **20:09**

Oui en effet initialement j'ai acheté le bien 103000e, c'était un bâtiment agricole.  
La communauté à remboursée 65% de cette somme.

Aujourd'hui avec les travaux effectués je pense que le bien à une valeur de 220000e.

Par **Rambotte**, le **08/01/2025** à **08:44**

Vous avez acheté le bien 103000, ou vous avez emprunté 103000 (info d'avant) ? Le capital restant dû au mariage était bien de 60000 ?

Par **phil621**, le **08/01/2025** à **09:06**

Bonjour,

Merci pour votre réponse, alors j'ai emprunté 103000e (la maison coûtait 80000e).  
Et à la signature du mariage il resté 60000e à remboursée,

Par **Rambotte**, le **08/01/2025** à **09:46**

Ah, l'emprunt a servi à acquérir le bien, mais aussi à l'améliorer ?

Quels étaient les frais de notaire pour répartir les 103000 en acquisition et en amélioration ?

A moins que les frais d'acquisition, dont les frais de notaire, étaient de 23000 ? ( $80000 + 23000 = 103000$ ) L'emprunt n'ayant alors servi qu'à acquérir le bien ?

Si on suppose que les 103000 n'ont servi qu'à l'acquisition (frais inclus), donc du bien en entier, s'il reste 60000 à rembourser au mariage, ce capital restant dû correspond à  $60/103 = 58\%$  du bien. Je ne vois toujours pas d'où viennent vos 65%.

Concernant l'amélioration, on imagine qu'elle a commencé pendant les 8 années avant mariage ? Il faudrait savoir quelle était la valeur réelle, au jour du mariage, du bien déjà un peu voire beaucoup amélioré, pour calculer la plus-value engendrée par les améliorations pendant le mariage. Seules ces dernières ouvrent droit à récompense.

Par **phil621**, le **08/01/2025** à **10:28**

Je vous remercie encore pour votre temps, et votre gentillesse,

Alors je vais être plus précis, j'ai acheté le bien 80000e, j'ai emprunté 103000e, j'ai financé seul les frais de notaire 7000e.

Cet emprunt n'a permis que l'acquisition, j'ai financé seul les travaux avec mon propre argent.

A la signature du mariage, la maison était déjà rénovée, les travaux terminés.

Aussi a la signature du mariage il restait 60000e a remboursé, (donc oui je me suis trompé sur les 65%).

Depuis le mariage je n'ai fait que quelques petits travaux d'entretien, mais pas de grosse rénovation.

Aujourd'hui cette maison a une valeur de 220000e.

J'aimerais aussi savoir comment pourvoir estimer la valeur de la maison lors de la signature du mariage ?

Merci

Par **Rambotte**, le **08/01/2025** à **10:51**

Donc les 103000 empruntés servent à acquérir un bien pour 87000, et à l'améliorer pour 16000.

84,5% de l'emprunt sert à acquérir 100% du bien, et 15,5% de l'emprunt servent à l'améliorer.

Au mariage, sur les 60000 restant dus, 50700 servent à l'acquisition, et 9300 servent à l'amélioration.

Les 50700 servent à donc acquérir  $50700/87000 = 58,3\%$  du bien.

Et donc si le bien supposé non amélioré vaut aujourd'hui 110000, la récompense pour l'acquisition serait de  $110000 \times 58,3\% = 64100$ .

Pour l'amélioration, il faudrait connaître toutes vos autres dépenses d'amélioration (donc avant mariage) pour savoir à quel % correspondent les 9300 ci-dessus. La récompense serait alors l'application de ce % à la plus-value.

Notez que si vous n'aviez emprunté que 87000 pour la seule acquisition, toutes les dépenses d'amélioration étant faites avant mariage, il n'y aurait pas de récompense pour l'amélioration.

Par **phil621**, le **08/01/2025** à **13:10**

D'accord je comprends , je vous remercie pour votre temps, et le détail de vos réponses

Par **phil621**, le **09/01/2025** à **08:26**

Bonjour,

J'aurais besoin d'une précision, comment prouver l'état du logement a la signature du mariage ? Comme j'ai acheté cette maison 8 année avant le mariage j'aimerais savoir comment le notaire vas pouvoir estimer l'état du bien à ce moment-là. ( lors de la signature du mariage la maison était totalement rénovée)

Comme je vous l'ai écrit précédemment je n'ai pas de facture des travaux, ni des matériaux concernant l'ensemble des travaux que j'ai réalisé avant le mariage