Image not found or type unknown

La liquidation du régime matrimonial et l'estimation du bien immobilier

Fiche pratique publié le **15/03/2022**, vu **1077 fois**, Auteur : Cabinet GC

Pour que le divorce puisse être prononcé soit par le juge, soit enregistré par le notaire en cas de divorce à l'amiable, il est nécessaire d'avoir procédé à la liquidation du régime matrimonial.

Pour que **le divorce** puisse être prononcé soit par le juge, soit enregistré par **le notaire** en cas de **divorce à l'amiable**, il est nécessaire d'avoir procédé à la **liquidation du régime matrimonial**. La liquidation du régime matrimonial n'est pas la même en fonction **du régime** choisit par les époux. En effet, il existe plusieurs **types de régime** dont les plus courants sont le **régime de la communauté réduite aux acquêts** et **le régime de la séparation de biens.** Toutefois, les époux peuvent aussi convenir de se soumettre au **régime de la participation aux acquêts** ou de la **communauté universelle**.

LIQUIDATION EN FONCTION DU RÉGIME MATRIMONIAL DES ÉPOUX

Le régime légal de la communauté réduite aux acquêts

Les époux soumis à ce régime demeurent propriétaires des **biens acquis en propre avant le mariage** dès lors qu'ils en apportent la preuve, il en est de même pour les **biens acquis par succession ou donation.** Cependant, les biens acquis pendant le mariage tombent en communauté. Ainsi, lorsque les époux sont propriétaires d'un ou de plusieurs biens immobiliers, le partage s'effectue par **l'intervention du notaire**, matérialisé par un **acte authentique**.

Les époux disposent de trois options pour lesquelles l'estimation du bien est indispensable :

- le **rachat des parts du bien immobilier** d'un des époux par l'autre ;
- la **convention d'indivision** permettant aux époux de rester propriétaires temporairement pour moitié du bien ;
- la **vente du bien immobilier**.

Le régime de la séparation de bien

Si les époux ont conclu un **contrat de mariage de séparation de biens**, chacun des époux conservent les biens acquis personnellement. Par ailleurs, lorsqu'ils **acquièrent un bien ensemble**, ils sont soumis au **régime de l'indivision** des articles 815 et suivants du Code civil.

Le régime de la participation aux acquêts

Les époux souhaitant liquider ce régime matrimonial **conservent l'intégralité des biens acquis**

personnellement avant le mariage. Néanmoins, durant le mariage, chacun d'entre eux participe à l'enrichissement de l'autre, de sorte qu'il y aura obligatoirement une **créance de participation**. Cette créance est déterminée par la différence entre le patrimoine de départ et le **patrimoine final** des époux.

Le régime de la communauté universelle

Tous les biens acquis avant et pendant le mariage sont qualifiés de biens communs, il en est de même des biens acquis par **donation ou succession**. De fait, la liquidation de ce régime se fait par moitié de l'actif et du passif. Lorsqu'un **bien immobilier** est présent dans le patrimoine des époux souhaitant divorcer, il devra être circonscrit dans un **acte authentique** dressé par le notaire. Il est à noter que les époux disposent des mêmes options que s'ils étaient soumis au **régime légal**.

LE PROCESSUS D'ESTIMATION DU BIEN IMMOBILIER

L'estimation d'un bien immobilier présent dans le patrimoine des époux en **instance de divorce** peut se faire par un notaire, un agent immobilier ou un expert immobilier. Cette estimation est essentielle pour déterminer si le bien immobilier a pris ou perdu de la valeur. Pour obtenir une estimation la plus juste possible et réaliste au prix du marché, les époux doivent **fournir différents documents** attestant des acquisitions ou dépenses liées au bien. De plus, le professionnel en charge de **l'estimation du bien immobilier** dresse une liste des avantages et inconvénients relatifs au bien tels que l'état dans lequel il se trouve, la présence de matériaux dangereux comme l'amiante, ou encore sa localisation.

Enfin, il procède à la consultation de différentes bases de données indiquant la valeur de biens similaires situés dans un même **périmètre géographique** et soumis à la vente. Une fois l'estimation du bien réalisée, le professionnel en informe les époux. Toutefois, s'ils se sont rapprochés d'un notaire pour établir un **acte authentique**, ce dernier indique aux époux la part chiffrée revenant à chacun d'entre eux. Il est important de préciser que l'acte authentique rédigé par le notaire est payant. La rémunération du notaire constitue les émoluments dont le montant varie en fonction de **la valeur du bien**.

*Me Alexia Greffet, **Avocat Divorce** et Mlle Noémie PINEAU, juriste*

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés