



Liquidation de communauté / bien propre avant mariage

Par **goldorak54**, le **05/07/2011** à **23:59**

Bonjour,

Je suis actuellement en procédure de divorce, notre notaire s'occupe de la liquidation de notre communauté. Je devrais recevoir son travail dans les prochains jours, en attendant il m'a donné quelques explications, je ne suis pas entièrement d'accord avec lui.

Pour la prise en compte en fonds propre des épargnes de l'un et de l'autre et du partage des biens mobiliers il n'y a pas de soucis.

Par contre, j'ai acheté un immeuble locatif en février 2000 au prix de 175000€ + 12000€ de frais de notaire. J'ai financé cet immeuble à 1/3 et emprunté à la banque les 2/3 restants.

Je me suis marié en mars 2004 et j'ai revendu cet immeuble en août 2006. Nous avons récupéré de cette vente 140000€ : 225000€ (prix de vente) – 85000€ (capital restant dû à la banque).

J'ai bien compris que je perdais au profit de la communauté les revenus locatifs qui sont entrés dans la communauté entre mars 2004 et août 2006 et je dois rembourser à la communauté le remboursement du crédit immobilier (hors intérêts) à cette même période.

Maintenant mon notaire m'explique qu'en plus de ça je dois rembourser à la communauté la plus-value faite sur cette vente (soit 225000€-175000€=50000€). Je ne suis pas du tout d'accord avec son raisonnement et vous demande votre avis. Pour moi, d'après les articles 1405 & 1406, c'est le prix de vente qui doit être pris en compte (un exemple donné sur le site de la cour de cassation suis le même raisonnement).

De plus, il est d'accord pour soustraire à cette plus-value les travaux d'amélioration effectués avant le mariage mais ne prend pas en compte les frais de notaire lors de l'acquisition en février 2000 (12000€).

Egalement, si jamais je dois rembourser à la communauté cette plus-value, je pense n'en devoir qu'une partie, au prorata du nombre d'années total où j'ai été propriétaire de ce bien (6,5) et le nombre d'années de mariage avant la vente (2,5), soit :

- 50000€ (moins les travaux) / 6,5 x 2,5

Après la vente de cet immeuble, nous avons fait construire notre habitation principale, elle nous est revenue à 180000€ (en 2008) que nous venons de vendre au prix de 240000€ (en

2011).

Dans ce prix d'acquisition, j'ai investi 95% (140000€ de mon bien propre + 30000€ de fonds propres sur livret d'épargne). Les 10000€ restant ont été financé par mon ex.

Pour conclure, voici donc mon raisonnement :

D'après ce que j'ai lu (entre autre sur le site de la cour de cassation), je devrais récupérer sur la vente de notre maison le même pourcentage (95% de 240000 = 228000€) alors que le notaire ne m'accorderais que 115000€.

Suis-je dans mes droits ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Régis