



Partage de la communauté

Par **nany336**, le **06/09/2014** à **08:24**

Bonjour,

Mon beau fils divorce de son épouse. Son épouse a bénéficié en bien propre d'une donation d'un terrain localisé à Irvillac et estimé à une valeur de 21 000 euros. Cette donation a eu lieu en 2007. Une maison a été construite sur ce terrain avec les deniers de la communauté. La vente de la maison a été effectuée pour une valeur de 180 000 euros. Aujourd'hui le notaire propose une dissolution de la communauté dans laquelle le terrain a été réévalué à 70 000 euros. Ce qui revient à dire qu'après remboursement du solde de crédits dus à la banque mon gendre percevra une soule de 287.07 euros ! Sans cette réévaluation le solde commun serait de 50 000 euros à diviser par deux, soit 25 000 euros pour chacune des parties. Ma question est : le notaire a-t-il le droit de réévaluer le montant d'une donation ? (ce qui diminue considérablement le solde à partager : 287.07 euros) A noter que Madame a déjà perçu la somme de 49 000 euros (différence entre 70 000 -réestimation du terrain- et 21 000 - estimation initiale puisque le terrain constituait une donation faite par sa mère.

Merci de votre réponse qui est plus qu'urgente.

Cordialement

Par **domat**, le **06/09/2014** à **10:12**

bjr,

je n'ai pas tout compris dans votre calcul.

mais il est vrai que les donations doivent être réévaluées au jour du partage dans l'état au moment de la donation.

l'épouse doit une récompense à la communauté pour l'argent par elle dans le bien propre de l'épouse, en principe selon son montant nominal.

par contre pour la valeur du terrain, l'épouse ne doit rien à la communauté et doit être déterminé selon sa valeur au moment du partage de la communauté.

qui a versé la somme de 49000 € reçue par votre épouse ?

CDT

Par **nany336**, le **06/09/2014** à **11:13**

merci pour votre réponse - j'apprécie beaucoup sa rapidité

je vais essayer d'être plus claire

madame a reçu une donation d'un terrain pour une valeur estimée en son temps à 21 000 €.

La maison construite sur ce terrain a été vendue pour une valeur de 180 000 €
Dans l'acte proposé à la signature par le notaire il est indiqué que :
madame déclare avoir recueilli un don manuel de 10 000 €
et un don entre vifs de 21 000 € (terrain)
monsieur déclare avoir recueilli un don manuel d'une valeur de 25 000 €
Les requérants déclarent qu'il reste dû les prêts pour une valeur de 24000 € et 79 165.86 €
d'autre part.
les dons manuels respectifs de 25 000 € et 10 000 € ont été affectés au train de vie du
ménage de telle sorte qu'aujourd'hui, aucune reprise de peut être opérée.
Or, ces biens manuels ont servi à l'aménagement de la maison (cuisine, salle de bains)
En 2007 les époux ont édifié une maison à usage d'habitation ce qui a pour effet de conférer
une amélioration du terrain.
Le coût des travaux réglés sur les deniers de la communauté est évalué à 131 000 €.
Conformément aux articles 1416 et 1437 du code civil madame est redevable d'une
récompense envers la communauté dont les deniers ont servi à améliorer l'immeuble.
Il est dit par ailleurs que les parties reconnaissent que si aucune construction n'avait été
édifiée la valeur du terrain nu serait de 70 000 € (FAUX = mon gendre n'a rien reconnu du
tout et je me demande qui a fait l'évaluation ?)
Le profit résultant de l'amélioration s'élève donc à 176410 € - 70 000 € soit 106 410 €
La masse active s'élève donc à 106410 €
La masse passive s'élève à 105 835.86 € (additions des prêts restant dus + frais de
mainlevée + frais d'acte)
la balance dégage un solde de 574.14 € : 2 soit 2857.07 € pour chaque partie.
Mes questions sont donc :
a-t-on le droit de réévaluer une donation d'une part, quid des dons manuels qui ont servi à
l'amélioration de l'immeuble et non du train de vie,
quels recours sont à la disposition de mon gendre ?
NB : je ne sais pas si madame a déjà reçu 49 000 € (différence entre 70 000 et 21 000 €)
mais d'après mon gendre c'est ce qui devrait lui revenir
merci encore de votre aide

Par **nany336**, le **06/09/2014** à **11:34**

re bonjour,
petite précision qui peut avoir son importance
le terrain en question est d'une surface de 1000 m2 il se situe dans la commune d'Irvillac
(29460) il était non viabilisé - ce qui revient à dire que le m2 coûte pour un terrain de 1000 m2
non viabilisé : 70 €
encore mille mercis