



Rapport expert immobilier (divorce) : interrogations

Par **fout01a**, le **01/05/2009** à **21:26**

Bonjour,

je suis en cours de divorce. début de procédure .(mariée regime séparation)
nous possédons en commun (50/50) un terrain avec maison qui est en cours d'expertise (par expert immobilier reconnu par tribunaux) car non accord sur la valeur du bien.

- Lors de la liquidation du régime matrimonial ,le bien sera soit vendu à un tiers , soit je rachète la part de mon épouse.

- Nous nous sommes engagés à respecter les conclusions de cet expert.

- Pour accéder à notre maison nous avons réalisé un accès de 200m au travers d'un terrain qui m'appartient en propre . La servitude de passage n'a jamais été officialisée.

Concernant cet accès dans son pré-rapport l'expert défini :

1/un montant d'indemnité de la servitude de passage (ex : 8 k€ - que l'indivision me doit)

2/Le montant des frais engagé par indivision pour réaliser cet accès (ex - 24k€).

Il détermine ensuite que je suis redevable à mon épouse de : $24/2 - 8/2 = 8k€$

--> je ne comprend pas ce raisonnement ?

Dans le rapport le bien (partie en indivision) est évalué et je considère que cette valeur "inclue" le fait de posséder un accès. non ?

--> si le bien est vendu à un tiers , que vaut ce raisonnement de l'expert ?

Si vous pouvez m'éclairer, cela serait avec grande joie .

Cordialement.

Par **ardendu56**, le **03/05/2009** à **22:48**

fout01a, bonsoir

Je ne suis pas sûre de moi mais voila ce que je comprends :

La servitude est sur votre terrain donc elle est à vous en bien propre. L'expert a jugé sa valeur à 8k€ ce que la communauté (vous et votre épouse) vous doit personnellement.

Pour la réaliser, la communauté a dépensé 24k€ (soit 12 vous et 12 votre femme)jusqu'à là

logique.

Mais mon compte est plus simple (pour le même résultat)

$24 - 8$ soit $16 : 2 = 8$

24 communauté - vos 8 biens propres = 16 biens communs

16 à diviser par 2 (50% chacun vous et votre femme.)

Dans le compte de l'expert, vos 8k€ personnel (biens propres) vous reviennent en totalité. Ce qui restent à partager ce sont les frais pour la réalisation du chemin (goudron...) qui appartiennent à la communauté.

Donc vous "récupérez" vos 8k€, c'est normal, ils font partis des Biens Propres puisque avant mariage ou héritage.

Que la maison soit vendue ou que vous l'achetiez, vous récupérez, lors du partage, ces 8k€ qui ne feront jamais parti de la communauté.

ex Maison vendue 100 000€

$100\ 000 - 8 = 92\ 000$

$92\ 000 : 2 = 46\ 000$ pour votre épouse

$46\ 000 + 8 = 54\ 000$ pour vous

Je pense que c'est la réponse à votre question mais mes explications risquent de vous donner du fil à retordre.

J'espère que vous me comprendrez. Bien à vous.