



Répartition vente immobilière avant divorce

Par **jphi_77**, le 14/01/2011 à 14:31

Bonjour,

Nous souhaitons avec ma femme entamer une procédure de divorce. Le problème étant que nous ne sommes pas (enfin, plus) d'accord sur la répartition de la vente de notre maison.

Voici le contexte :

Achat d'une maison + travaux en 2007 alors que nous n'étions pas mariés :

Financement :

Apport (le mien en l'occurrence issu d'une donation de mes parents) : 110.382€

Prêt bancaires 50% / 50% : 138.250€

Total : 248.632€

Sur l'acte notarié, il est stipulé quotités acquises : 72% pour M., 28% pour Mme.

Mariage en 2008, régime de la communauté réduite aux acquêts.

Le problème étant qu'à priori, la répartition se fait après remboursement du prêt immobilier et non avant (sauf accord mais là, forcément, elle n'est pas d'accord), ce qui est le contraire de ce que nous avait dit le notaire... De ce fait, si je fais un calcul très simple, si nous avons vendu la maison le lendemain de l'achat, cela donnerait :

Vente : 248.632€

Rmbt prêt immo : 138.250€

Répartition du solde : 72% = 79.475€, 28% = 30.907€

Si nous avons vendu le lendemain, je perdais 30.907€... Très étonnant comme calcul non !?!

Aujourd'hui, la maison est vendue (signature d'un compromis la semaine prochaine) à 255.000€ et il reste 125.000€ de crédit à rembourser. Avec le calcul "légal", je récupère 93.000€, soit moins que l'apport issu de la donation et ma femme 36.000€.

Est-ce normal ? Si c'est le cas, quelle est la justification d'un tel mode de calcul ? N'y a-t-il pas de recours ? Est-ce possible de "toucher" à une donation qui a été faite avant mariage ? Les relevés de banques et/ou factures justifiant les travaux qui ont été débités de mon compte peuvent-ils servir de "preuve" ?

J'espère que vous pourrez répondre à mes questions, mes nombreuses questions...

Merci

Par **Domil**, le 14/01/2011 à 22:14

La maison acquise avant le mariage ne fait pas partie de la communauté, ni aucune somme dépensée en travaux avant le mariage.

Par contre, le prêt remboursé durant le mariage par la communauté (et non par chacun de vous) doit faire l'objet d'une récompense à la communauté (et comme c'est 50/50, ça s'annule)

Vous avez financé $110\,382 + 138\,250/2$ soit bien 72% (l'acte de propriété donne bien des quotes-part en fonction du financement)

Ce n'est donc pas la vente d'un bien commun mais d'un bien propre en indivision (donc peu importe d'où vous avez tiré l'apport)

Donc, vous avez 72% du prix de la vente et vous remboursez ce qui vous reste dans votre part du prêt, elle a 28% et rembourse sa part du prêt.

72% de $255\,000$ euros = $183\,600$ euros, moins $125\,000/2 = 62\,500$, $121\,100$ euros.

Perso, c'est ce qui me semble logique.