



Séparation : contestation répartition notarial appart

Par **BertrandG**, le **06/03/2009** à **20:16**

Bonjour

Mon épouse et moi nous séparons. Pas encore divorcés. Nous désirons vendre notre appartement. Par acte notarial, nous avons mis à 50-50% chacun d'un commun accord. Cependant, historiquement, elle avait mis plus d'argent que moi : dans un précédent appartement, que nous avons vendu avec plus-value, ses parents lui avaient donné de l'argent. Mais nous avons considéré ensuite, en achetant le nouveau, qu'on faisait table rase, et que donc chacun de nous avait le droit à 50% du nouvel appartement. Acté devant notaire, signé.

Elle conteste cette répartition maintenant, car elle gagnait plus que moi, et a eu de l'argent par ses parents. Mes questions

1. est-ce qu'elle a le droit pour elle ? est-ce qu'effectivement elle peut m'obliger à diminuer ma part ? et dire "oui, il y a marqué 50% sur le papier, mais je pense que ta part ne vaut que 20%"
2. est-ce qu'il est possible de passer par 2 notaires différents pour la vente (i.e. 1 pour elle, 1 pour moi) ?
3. est-ce qu'il vaut mieux, pour moi, vendre avant le divorce ? après ?
4. nous avons un compte joint ; est-ce qu'il vaut mieux que j'en sorte ?

Merci d'avance pour vos réponses

Cordialement

Bertrand

Par **JULIEN CAHAREL**, le **07/03/2009** à **10:30**

Bonjour

Votre cas de figure soulève différents problèmes que je vais tenter de vous expliquer:

Préalablement, pourriez-vous m'indiquer si vous aviez un contrat de mariage ou non, si oui lequel?

Je ne manquerai pas de vous faire une réponse circonstanciée pendant le week end

Bien à vous

Par **BertrandG**, le **07/03/2009** à **10:55**

Bonjour

Nous avons bien un contrat de mariage, communauté de bien réduite aux acquets.

C'est pour cela que je me pose la question

1. d'un côté, j'ai bien un appartement sur lequel le notaire a mis qu'il était à nous à 50-50%
2. de l'autre, j'ai un contrat de mariage avec communauté de bien réduite aux acquets.

Pour être plus précis

1. Mon épouse a acheté en 2000 un appartement, à son nom, emprunt total ; elle a reçu de l'argent de ses parents, mais qu'elle n'a pas mis sur l'appartement ; cet argent lui a permis de payer une partie de l'emprunt
2. Nous nous sommes mariés en 2001
3. Mes parents ont "remboursé" ses parents en 2002 (une partie de l'argent)
4. Nous avons vendu l'appartement en 2008 avec une belle plus-value
5. Nous avons acheté l'appartement actuel avec en partie l'argent de l'appartement précédent, en partie un emprunt, en partie un don de sa mère (pas conséquent). Sur le contrat du notaire, mon épouse a, à l'époque, accepté que nous soyons mis à 50-50% dans les parts de cet appartement.

Donc

1. l'argent de ses parents n'a pas servi à payer la banque directement (même s'elle a utilisé les intérêts de cet argent + le fond pour payer les remboursements)
2. l'argent de mes parents n'a pas non plus servi à payer l'appartement (puisque'il a servi à "rembourser" ses parents)

Elle clame que comme elle a acheté l'appartement avant le mariage, cet appartement lui appartient totalement, la plus value y compris, même si finalement, elle l'a payé en grande partie (niveau temporaire, puisqu'il s'est passé 1 an entre l'achat et notre mariage) avec l'argent du couple (enfin, je pense), et que donc finalement, le nouvel appartement ayant été payé à 50% grâce à "son" apport, le reste étant avec l'emprunt, j'ai le droit à des miettes...

Qu'en pensez vous ?

Merci par avance pour votre aide.

Cordialement

Bertrand

Par **JULIEN CAHAREL**, le **09/03/2009** à **10:47**

Bonjour,

Afin de répondre à votre question, il convient de reprendre la chronologie des événements.

Votre femme a acheté un appartement avant votre mariage, ce dernier lui appartient

intégralement, peu importe que vous ayez ou non participé au remboursement du prêt. Toutefois, vous vous êtes mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts. A ce titre, l'intégralité de vos revenus est considérée comme commune. Donc, tous les remboursements postérieurs sont réputés communs (sauf pour ceux des remboursements dont votre femme prouve qu'ils ont été effectués à l'aide de la donation de ses parents). La communauté existant entre vous et votre épouse avait donc droit à récompense à due concurrence des sommes d'argent remboursées par elle.

Par exemple: achat: 100.000 euros, emprunt 100.000 euros
remboursement seule 10.000 euros
remboursement communauté: 15000 euros
revente 200.000 euros

La communauté a droit à $200.000 \times 15/100 = 30.000$ euros.

Votre épouse récupère donc nette le solde du prix, déduction faite des remboursements de prêt (dans notre exemple 95.000 euros)

NB: les intérêts de la somme d'argent reçue de ses parents sont considérés comme communs, au même titre que vos revenus. Seul le capital est propre

N'ayant fait aucune déclaration de remploi dans le nouvel achat, réalisé pendant votre mariage, le bien est réputé dépendre de la communauté, et vous en êtes propriétaire à due concurrence de la moitié

Néanmoins, votre épouse pourra facilement "prouver" qu'une partie importante des fonds provient de fonds propres, et à son tour, elle aura droit à récompense.

Dans notre exemple:

nouvel achat: 200.000

apport Madame 95.000 euros

donation parent 55.000 euros,

soit apport total Madame 150.000

évaluation divorce ou revente: 400.000

elle a droit à récompense de $400.000 \times 150/200 = 300.000$

Que les choses soient claires, à défaut de déclaration de remploi dans l'acte, la répartition prévue ne change pas, le bien dépend de la communauté et vous en êtes toujours propriétaire à concurrence de 50%, mais la communauté lui devra 300.000 euros, donc à titre personnel pour chacun des époux 50% soit pour vous 150.000 euros.

Afin de simplifier la donne, il conviendrait de vendre le bien, vous n'auriez alors pas à "sortir" l'argent et cela réglerait l'épineux problème de l'évaluation du bien (une des sources de problème les plus courantes à l'occasion d'un divorce).

En raison de la complexité de votre situation, je ne peux que vous conseiller de vous rapprocher d'un Notaire, ce dernier corrigera certainement ma réponse en fonction d'éléments qui peuvent m'échapper. Mon exposé n'a pas d'autre but que de vous montrer les mécanismes de liquidation de la communauté à l'occasion d'un divorce.

Votre Notaire vous épaulera également lors de la vente du bien (sans frais) et réglera l'épineux problème du sort des fonds, dans l'attente du règlement du divorce.

De plus, s'agissant du remboursement de l'avance faite par vos beaux parents, il s'agit selon

moi d'un problème connexe pouvant être réglé hors des opérations de divorce (c'est une dette contractée par vos beaux parents ou votre femme à l'égard de vos parents).

N'hésitez pas à me poser des questions complémentaires.

Je vous souhaite bon courage

Cordialement