Image not found or type unknown

Liquidation mariage creance entre epoux vente immobilière, PRET

Par **fifi001**, le **12/07/2009** à **19:08**

Des époux, sous le régime de la séparation de biens, ont acheté en avril 2003, une petite maison pour un montant de 203.502 Euros, ajoutant les frais notariés et la commission d'agence, respectivement pour 13.500 et 9.050 Euros (le tout = 226.052 euros).

Le bien a été financé ainsi qu'il suit :

- les apports de Monsieur était à concurrence de 125.156 Euros soit 71 % du total des apports
- les apports de Madame était à concurrence de 50.456 Euros soit 29 % du total des apports
- le différentiel a été financé au moyen d'un prêt bancaire, remboursable sur 12 années, où les deux époux étaient co-emprunteurs, soit pour un total de 50.440 euros
(le tout = 226.052 euros).

Or, l'acte d'acquisition notarié n'attribuait que 2/3 du bien au mari et 1/3 à l'épouse, la clerc du notaire (non présent) ayant fait une projection en émettant l'hypothèse que l'emprunt serait remboursé sur la TOTALITE de la durée, soit 12 années, à part égale entre les époux.

Toutefois, et malheureusement, lesdits époux divorcent deux ans après (ONC en avril 2005 et assignation en divorce en juin 2006).

La maison sera finalement vendue en juillet 2007. Aussitôt, le solde de l'emprunt est remboursé par anticipation à la banque, à savoir : 34.236 Euros (sur un emprunt initial de 50.440 euros).

Et là, au niveau de la liquidation, l'épouse revandique haut et fort 1/3 de la maison, au motif que l'on doit recalculer son prorata, en faisant comme si l'emprunt avait été remboursé par les époux sur les 12 années et à parts égales (SIC).

Quid ? à mon avis celà ne fonctionne pas comme celà. Il faudrait au moins limiter ce réajustement sur les 4 années de vie commune,[s]en fixant une créance entre époux.[/s]

En extrapolant le raisonnement à la marge, on puisse arriver au résultat ci-après :
"deux époux achètent sous le régime de la séparation une maison au prix de 600 KEuros, financé à hauteur de 400 Euros par un emprunt sur X années.
L'époux ayant fait un apport personnel de 200 Keuros et l'épouse de O Keuros. SI on laisse FAIRE ....
l'épouse conservera donc 1/3 de l'ctif net (ici : 200 / 3 = 66 Keuros), et ce quand bien même qu'elle n'aurait pas mis un sou ! Et mieux encore, si par extraordinaire ladite maison était

revendue avec une plus-value, elle aurait aussi droit à 1/3 de l'actif net !!!!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés