



Vente de la maison et partage du fruit de la vente

Par **bmenet**, le **30/10/2009** à **11:44**

Bonjour,

Suite à mon divorce en 2005, je dois vendre ma maison afin d'en rétro céder la moitié à mon ex-femme et de pouvoir lui payer son indemnité compensatoire de quelques 30 000€.

Mon ex-femme ayant obtenu l'usufruit de la maison, elle y a habitée 2ans puis l'a abandonnée ne pouvant faire face à son entretien (eau, électricité, taxes, assurances,...).

Dans les mois ayant suivi le divorce, la maison avait été évaluée à 240 000€; le problème est que mon ex-femme l'a laissée dans un état lamentable et invendable sauf réparations et remise en état pour un coût non négligeable.

Voici donc ma question :

Je fais évaluer la maison dans l'état où elle se trouve actuellement, si son prix est abordable, environ 100 000€. 2 options sont possibles :

Je rachète la part de mon ex-femme sur la maison, ~ 50 000€ et je lui règle son indemnité compensatoire. Je remets la maison en état, et je la revends à 240 000€.

Autre possibilité, ma mère achète la maison, je peux donc verser à mon ex-femme sa part de la maison et son indemnité compensatoire. Je remets la maison en état, et ma mère la revend à 240 000€.

La question est : mon ex-femme peut elle revendiquer une part sur la plus-value réalisée (140 000€)?

Les montants indiqués le sont à titre d'exemples.

Par **JURISNOTAIRE**, le **30/10/2009** à **15:06**

Bonjour, Bmenet.

Je suppose -ce que vous formulez de façon implicite- que le jugement de divorce a attribué à chacun de vous une moitié indivise de la maison, et conféré à votre ex-épouse la jouissance privative -et non l'usufruit- de cette maison.

Ceci supposé acquis, sachez que la valeur de rachat de sa moitié indivise de maison à votre ex-épouse, est de la moitié de la valeur ACTUELLE, et DANS SON ETAT ACTUEL, de la maison -à faire prononcer à dire d'expert-.

La plus-value que vous pourrez y conférer éventuellement par la suite, sera assise sur des travaux effectifs, réalisés ou financés par vous seul; et n'y ayant pas participé ni financièrement ni autrement, je ne vois pas pourquoi et comment comment votre ex-épouse pourrait par la suite, prétendre à une quelconque participation dans un supposé "partage de

vos améliorations".

La solution du rachat par vous de sa moitié constitue la solution la plus simple et la moins onéreuse -et ce, sans l'intervention de votre mère-.

Votre bien dévoué.