



achat avec apports différents et remboursement inégalitaire puis mariage

Par **breizh_surfer**, le 10/06/2021 à 17:03

bonjour,

achat en 2012 d'un bien immobilier (même si dans les faits il s'agit d'un bien mobilier semble-t-il puisque bateau) avec apport de Mr de 90000 euros et Mme 40000 euros indiqué sur l'acte sous sein privé effectué pour l'achat.

prêt immobilier commun effectué de 240000€.

ouverture d'un compte commun sur lequel est prélevé le remboursement du prêt, comme Mme gagne plus que Mr elle verse plus sur le compte commun tous les mois pour le fonctionnement global des frais du couple (sans détail) comme décidé d'un commun accord.

mariage sans contrat en 2014.

nous envisageons un divorce amiable mais Mme demande maintenant a calculer le % qu'elle a mis en plus de Mr pour rembourser le crédit et donc récupérer chacun son apport mais elle un montant supérieur pour cette raison.

dans quelle mesure est-ce légal parce que cela ne correspond pas à l'accord oral que nous avons eu et qu'aucune indication à ce sujet n'est mentionnée nulle part.

merci

Par **Marck.ESP**, le 10/06/2021 à 17:40

Bonjour

Marié sous le régime de la communauté, tous les revenus pendant le mariage sont communs. Donc, les apports initiaux et les remboursements de crédit ont été faits sur des capitaux propres et justifient pour chacun une récompense de la part de la communauté.

A partir du mariage 50/50.

Par **youris**, le **10/06/2021 à 17:46**

bonjour,

je rajoute, comme vous devez vous en douter, qu'en la matière, un accord oral n'a aucune valeur.

ce sont les règles du droit civil qui s'appliquent que ce soit avant le mariage ou pendant le mariage.

il serait utile de préciser si votre acte d'achat de ce bateau avant le mariage, précise la part de propriété de chacun dans ce bateau.

salutations

Par **breizh_surfer**, le **10/06/2021 à 20:43**

merci pour vos réponses, l'acte d'achat ne précise que l'apport de chacun mais ne stipule aucunement la part de propriété de chacun.

de même si je comprend bien la réponse de marck_igp, cela sous entends que Mme peut faire valoir une récompense pour les deux premières années (encore faut-il différencier les sommes versées pour le remboursement du crédit et celles pour la vie commune) et qu'ensuite elle ne peut plus rien faire valoir puisque salaires communautaires.

Par **Marck.ESP**, le **10/06/2021 à 21:58**

Exactement

Le juge tranchera en fonction des éléments de preuve.

Par **breizh_surfer**, le **11/06/2021 à 11:59**

autre question, Mme peut-elle forcer la vente immédiatement vu qu'il s'agit d'une indivision lors de l'achat ou comme nous nous sommes mariés depuis cela change-t-il quelque chose.

dans quelle mesure si elle décide de le vendre à un prix qui ne me semble pas cohérent je

peux m'opposer à une vente à perte ?

de même Mme n'habite plus le logement commun depuis plusieurs mois de son choix et je suis donc seul à y vivre. pourrait-elle me demander un genre de "loyer" ?

merci pour vos réponses

Par **youris**, le 11/06/2021 à 13:35

pour vendre un bien indivis malgré le refus d'un indivisaire, il faut obtenir l'autorisation du tribunal judiciaire. Mme ne peut donc pas vous obliger à vendre votre bien indivis si vous n'êtes pas d'accord.

si vous occupez seul à titre privatif un bien indivis, l'autre indivisaire peut vous demander une indemnité d'occupation.

Par **breizh_surfer**, le 11/06/2021 à 14:34

merci youris pour cette réponse, sauf que l'autre indivisaire dans ce cas est normalement tenu au lien conjugal et là il s'agit d'une altération définitive du lien conjugal !

mais peut-être qu'il s'agit dans ce cas de deux traitements différents ?

la question est du coup, est-ce que l'altération du lien conjugal peut "annuler" la demande d'indemnité d'occupation ?

Par **youris**, le 11/06/2021 à 14:48

il ne faut pas mélanger le logement familial et l'indemnité d'occupation due par un indivisaire qui occupe privativement un bien indivis

Par **breizh_surfer**, le 11/06/2021 à 17:15

oui mais c'est le logement familial ;-)

Par **youris**, le **11/06/2021** à **17:52**

dans votre premier message, vous parliez d'un divorce à l'amiable et non d'un divorce pour altération définitive du lien conjugal qui résulte de la cessation de la communauté de vie entre les époux lorsqu'ils vivent séparés depuis au moins 1 an et dans cette dernière situation, il n'y a plus de logement familial.

que dit votre avocat ?

Par **breizh_surfer**, le **15/06/2021** à **09:54**

effectivement même si les faits sont une altération définitive du lien conjugal depuis plus d'un an, l'idée de base est un divorce à l'amiable (qui n'est pas encore "lancé").

mais dans l'hypothèse où cela ne se passerait pas forcément "à l'amiable" pour le partage du logement familial (ou ex-logement familial si j'ai bien compris) je reverrais peut-être ma position.