



Revalorisation des récompenses au profit subsistant

Par Chris92

Bonjour,

Dans le cadre de la liquidation de notre communauté dans le contexte d'un divorce par consentement mutuel (pas de contrat de mariage), mon ex épouse me doit des récompenses pour les sommes que j'ai dépensées pour l'achat (apport), l'emprunt et les travaux de rénovation (toiture intégrale, électricité, clôture) de notre résidence secondaire, dont l'acte avait été fait à son nom exclusif (bien propre) du fait du remploi de la succession significative de ses parents.

Pouvez-vous me confirmer lesquelles de ces dépenses (apport, emprunt, travaux) doivent être revalorisés au profit subsistant, ou à défaut comment doivent-elles être valorisées, sachant que l'estimation réalisée de la maison affiche une plus value de 45%?

Merci beaucoup.

Par Rambotte

Bonjour.

mon ex épouse me doit des récompenses

Ce n'est pas possible. Les époux ne peuvent pas se devoir des récompenses entre eux. Soit un époux doit une récompense à la communauté, soit la communauté doit une récompense à un époux. En revanche, il peut exister une créance entre époux.

Ici, le bien est propre à elle du fait du financement majoritaire par ses fonds propres. Mais si la communauté a minoritairement financé son bien propre, alors elle doit une récompense à la communauté. De même, si des fonds propres à vous ont financé son bien propre, vous pouvez avoir une créance contre elle.

A priori, toutes les dépenses sont soumises à la récompense au profit subsistant, puisqu'elles sont servi à acquérir ou à améliorer le bien. De même, les créances entre époux se valorisent aussi au profit subsistant.

Article 1469

La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien.

Article 1543

Les règles de l'article 1479 sont applicables aux créances que l'un des époux peut avoir à exercer contre l'autre.

Article 1479

Les créances personnelles que les époux ont à exercer l'un contre l'autre ne donnent pas lieu à prélèvement et ne portent intérêt que du jour de la sommation.

Sauf convention contraire des parties, elles sont évaluées selon les règles de l'article 1469, troisième alinéa, dans les cas prévus par celui-ci ; les intérêts courent alors du jour de la liquidation.

Par Chris92

Bonjour et merci beaucoup pour votre réponse précise et argumentée.

Il se trouve que dans le cas de notre liquidation en cours, le notaire revalorise l'apport et l'emprunt de la communauté au profit subsistant (avec un coefficient de la nouvelle valeur de la maison qui a gagné 45%) pour le calcul des récompenses, mais il n'applique qu'une majoration de 25% pour la revalorisation des travaux (toiture, électricité, clôture toutes refaites à neuf).

Est-ce normal selon vous?

Merci.

Par Rambotte

Pour chaque dépense, il faut voir quelle plus-value a été apportée au bien.

D'ailleurs, l'apport dans l'acquisition, ce sont vos fonds propres, ou un apport de la communauté ? L'argent emprunté, il est emprunté par la communauté ? Pour l'acquisition ou pour les travaux ? Les dépenses d'amélioration, ce sont des dépenses de la communauté ?

Pour mieux comprendre l'enchaînement des financements, et l'enchaînement des profits.

Sans ça, je pense qu'il faut évaluer la maison sans les travaux. La plus-value apportée par les travaux supposés financés par la communauté ouvre droit à récompense due à la communauté pour cette plus-value.

Quant à votre apport personnel, ou l'apport de la communauté dans l'acquisition, il faut mesurer à quelles fractions respectives de propriété du bien elles correspondent, et les profits subsistants respectifs sont ces fractions de la valeur actuelle du bien mais supposé sans les travaux (pour ne pas compter en double un profit).

Par Chris92

Merci pour vos éclaircissements.

pour vous répondre, l'apport, l'emprunt, comme les travaux ont tous été financés par la communauté (pas de contrat de mariage et pas de financement sur mes bien propres).

Cdt,

Par Rambotte

Vous ne répondez pas à toutes les questions.

L'apport de la communauté est pour l'acquisition, mais l'emprunt, il est pour quoi ? S'il est pour les deux, il faut séparer la somme ayant servi à l'acquisition et celle ayant servi aux améliorations.

Exemple :

Acquisition d'un bien qui vaut 200000€, financé par 150000€ par des fonds propres de l'épouse, et par 50000€, fonds communs disponibles ou empruntés par la communauté. Le bien se retrouve propre. 1/4 du bien a été financé par la communauté, ouvrant droit à récompense au profit subsistant

Supposons que sans les travaux d'amélioration, ce bien vaudrait aujourd'hui 280000€. Le profit subsistant de Mme est de 1/4 de cette valeur, soit 70000€, valeur de la récompense qu'elle doit à la communauté.

Supposons qu'avec les travaux d'amélioration, financés exclusivement par des fonds communs disponibles ou empruntés par la communauté, le bien vaut réellement aujourd'hui 310000€. Donc plus-value d'amélioration de 30000€ dont elle profite, valeur de la récompense supplémentaire qu'elle doit à la communauté.

Le point clé de votre cas, c'est l'évaluation actuelle d'un bien fictif qui est le bien sans les travaux d'amélioration.

Par Chris92

Merci pour votre réponse. L'emprunt n'a servi qu'à l'acquisition de la maison (en l'occurrence 70000€ pour compléter les 200000€ apportés par mon épouse en remploi d'une succession de ses parents). J'ai ensuite financé l'ensemble des travaux (non prévus au moment de l'achat) avec mes revenus.

Cdt.