



## Achat surenchère divorce

-----  
Par Alicia124

Bonjour à tous

Je veux savoir. On est marié. On a fait une demande de surenchère à nos 2 noms. J'ai payé la totalité. Et là on souhaite divorcer. J'ai supplié mon mari qu'il fasse une lettre de renoncement au bien. Le jour de l'audience aura lieu dans 1 mois. Est ce que cette lettre ou il renonce suffit? Dois je divorcer après donc dois-je faire un autre doc notaire ou quoi?

Il s'agit d'un bien acheté mon argent propre d'avant mariage.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons que pendant le mariage (quel régime ?) vous avez participé à une adjudication (vente aux enchères), et que vous avez emporté cette enchère. Mais ce serait en fait votre couple qui a emporté l'enchère, et donc a priori c'est votre couple qui est devenu propriétaire, soit en communauté, soit en indivision selon le régime.

Lors du divorce, il faudrait donc demander soit une récompense à la communauté, soit une créance contre l'indivision, en prouvant l'emploi de fonds propres dans l'acquisition.

Cette récompense ou cette créance ne vous rend pas propriétaire de la totalité du bien. C'est dans le partage suite à divorce que cette créance ou cette récompense pourrait être compensée par le droit de propriété.

-----  
Par Alicia124

Il a fait un mail ou il renonce. Que puis-je faire svp? Le divorce aura lieu après. Un notaire m'a dit juste justifiée les fonds propres à moi. Tant dis qu'un avocat m'a dit une convention de subdivision. Je suis assez perdue  
Merci d'avance

-----  
Par Rambotte

Avez-vous fait publier le jugement d'adjudication à la publicité foncière ? Pour que la propriété de ce bien soit opposable aux tiers.

Normalement, d'après le code des procédures civiles d'exécution, le propriétaire du bien est celui qui s'est porté adjudicataire. Si c'est le couple qui s'est porté adjudicataire, le propriétaire est le couple en communauté ou en indivision, peu importe le financement.

Le fait que vous ayez apporté des fonds propres vous ouvre droit à récompense (due par la communauté) ou créance contre l'indivision (séparation de biens) dans les opérations de liquidation et de partage du régime matrimonial suite à divorce.

Une convention d'indivision n'a de sens que si vous souhaitez rester en indivision sur ce bien suite au divorce.

Je ne vois pas de difficulté majeure, dès lors que l'emploi de fonds propres est reconnu par votre mari. Pour sortir de l'indivision et vous voir attribuer le bien, vous devez payer une soulte à votre mari, mais cette soulte va s'anéantir avec la récompense ou la créance à votre profit : il n'y aura pas de paiement effectif, juste des opérations comptables qui vont se compenser.

-----  
Par Alicia124

Bonjour merci pour la réponse!

J'ai bien fait de payer le tout j'ai mes preuves de relevé de banque qui prouve que l'argent propre avant mariage cela me soulage.

Mais en effet je dois malgré tout avoir un écrit notaire qui prouve cela? La surenchère a lieu dans un 1 mois dois je la faire avant la date ou après ?

-----  
Par Rambotte

Je ne suis pas spécialiste du processus des enchères et des surenchères.

Mais en fait, puisque la surenchère n'a pas encore eu lieu, vous n'avez pas encore "payé", vous avez simplement consigné la somme ? Si d'autres surenchérissent plus que vous, la somme consignée vous sera simplement restituée ? Pour l'instant, j'ai l'impression que vous êtes toujours propriétaire de vos fonds propres. Ce devrait être lors du résultat constaté de la surenchère que les meilleurs surenchérisseurs deviendront propriétaires du bien.

Le notaire n'a pas les moyens de constater par lui-même que ces fonds étaient détenus avant mariage, car il n'a pas accès à l'historique de vos comptes. Il ne peut donc faire un écrit prouvant cela. C'est vous qui allez lui apporter la preuve. Peu importe le moment où vous apportez la preuve par rapport à la surenchère. C'est une question de liquidation du régime matrimonial.

-----  
Par Alicia124

Oui c'est bien cela. Puisque surenchère plus de chances. Mais je peux lui fournir tout mes relevés de compte sans problème.

Donc j'attendais après la date de surenchère pour être sûre à 100% ou je me protège avant?

Car j'ai peur que après la date il y ait son nom comme nos 2 noms dès le début

-----  
Par Rambotte

Le fait que l'adjudication se fasse au profit des deux époux n'est pas un problème en soi.

Cela se règlera lors de la liquidation-partage du régime matrimonial après divorce, comme expliqué dans un précédent message.

D'ailleurs, vous êtes en communauté ou en séparation de biens ?

En communauté, le bien acquis aux enchères est commun, à mon avis peu importe qu'il n'y ait qu'un seul nom dans l'adjudication.

Reste à voir aussi si l'on peut insérer une clause d'emploi de fonds propres dans les documents où on se porte adjudicataire, à l'instar des clauses qu'on peut insérer dans un acte de vente classique, côté acquéreurs.

Une "renonciation au bien", cela ne veut pas dire grand chose. Si vous deviez avoir un écrit, ce serait plutôt une reconnaissance par lui que les fonds utilisés sont vos fonds propres.