



Maison achetée avant le mariage, et divorce sans contrat de mariage

Par Phil62

Bonsoir,

Je viens vers vous pour une question concernant un divorce, en effet j'ai acheté une maison 8 années avant notre mariage (à mon seul nom), j'ai poursuivi les remboursements pendant notre mariage. Aujourd'hui nous souhaitons divorcer à l'amiable, sachant que nous n'avons pas de contrat de mariage comment cette maison doit être partagée? Est-ce que elle me revient entièrement ? Je vous remercie

Par Rambotte

Bonjour.

La maison n'a pas à être partagée, vous en êtes le seul propriétaire.
En revanche, la communauté ayant dépensé* des sommes ayant servi à acquérir le bien propre à vous, la communauté a droit à récompense dans les calculs de liquidation de communauté.
La récompense se calcule au profit subsistant.
Il faut donc connaître, lors de votre acquisition :
- votre apport,
- le capital emprunté.
Il faut aussi connaître le capital restant dû au jour du mariage.
De sorte à pouvoir calculer quelle fraction du bien a pu être acquise grâce aux dépenses de la communauté.
La récompense est égale à la valeur actuelle de cette fraction du bien.
La récompense fera partie des actifs de la communauté.

* En effet, ce n'est pas vous qui avez continué les remboursements, mais la communauté, vos salaires étant des revenus communs. Sauf si vous pouvez justifier que vous avez continué de rembourser grâce à des fonds propres détenus avant mariage, ou reçus par donation/succession pendant le mariage.

Par Phil62

Bonsoir,

Merci beaucoup pour votre réponse, je comprends, par contre est-ce que la récompense se calcule par rapport au capital emprunté ? Car pour être plus précis, quand j'ai acheté cette maison j'ai emprunté seulement 80000€, lors de la signature du mariage il restait 40000€ à rembourser.
J'ai fait énormément de travaux seul, et je voulais savoir si la récompense sera calculée suite à une estimation actuelle de la maison ? Ou seulement sur le capital emprunté qu'il restait lors du mariage ?

Merci encore

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Dans la plupart des cas, il est considéré que l'un a été enrichi grâce à la communauté qui a participé financièrement.

La valeur de référence pour le calcul de la récompense sera effectivement le prix actuel.

Pour rappel, une récompense n'est pas due à l'ex-conjointe mais à la communauté.

Par Phil62

Bonsoir, et merci à vous

Si je comprends bien, je devrais faire estimer la maison pour connaître sa valeur actuelle ? Et ensuite la récompense sera calculée par rapport à cette valeur ? Merci

Par Rambotte

Il faut aussi connaître votre apport dans l'acquisition.

Le but, c'est d'estimer la fraction du bien qui a été acquise grâce aux remboursements payés par la communauté.

Pour les travaux, qu'on suppose pendant le mariage, les matériaux ont été achetés par la communauté (on comprend que c'est votre industrie personnelle qui a amélioré le bien propre).

Il y a donc aussi une récompense liée aux dépenses de la communauté qui ont amélioré le bien.

Il faudrait donc faire deux évaluations actuelles de la maison, celle de la maison réelle, et celle d'une maison fictive sans les travaux.

La récompense pour l'acquisition se calculera sur la base de la maison fictive, la récompense pour les travaux sera celle de la plus-value apportée par les travaux.

Par Phil62

D'accord,

La communauté a remboursée 60000e.

Les travaux ont été effectués avant notre mariage, par contre il n'y a aucune facture concernant les matériaux qui pourrait prouver une date d'achat.

Si par exemple le bien est estimé à 200000e aujourd'hui, vous pensez que je devrais rembourser la communauté à quelle hauteur ? Cela pourrait attendre les 100000e ? Ou plus ?

Je voudrais simplement une fourchette pour savoir à quoi m'attendre.

Merci encore pour votre aide