



Apport personnel dans une vente immobiliere

Par Visiteur

Le bien immobilier a été acquis en union libre, emprunts 85 371 ? + 13 720 ? par l'une des parties.

Après divorce,(15 ans d'union libre, 9 mois de mariage) dans la procédure de séparation, que devient l'apport personnel ?

Est ce que la plus value du bien immobilier est répartie au prorata des engagements financiers de chacune des parties ou à 50/50 comme proposé par le notaire ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Après divorce,(15 ans d'union libre, 9 mois de mariage) dans la procédure de séparation, que devient l'apport personnel ?

Tout dépend.

L'apport personnel figure t-il bien dans l'acte d'acquisition du bien immobilier?

Très cordialement.

Par Visiteur

Non il ne figure pas dans l'acte d'acquisition du terrain.

Il y a accord des deux conjoints dans le projet d'acte du notaire sur l'apport financier, par l'un d'entre eux soit : 13 720 ? , certifiés par chèques et factures au nom du dit conjoint et qui rentre dans le paiement du bien immobilier.

le projet n'était pas réalisable sans cet apport.

je suis donc étonné que dans le projet de vente, celui-ci n'entre pas dans la liquidation. est ce bien la loi ?

je suis le père de l'un des conjoints, j'ai travaillé 6 mois d'affilé (1200H)pour réaliser le pavillon et cela ne bénéficie pas au conjoint concerné ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Non il ne figure pas dans l'acte d'acquisition du terrain.

Il y a accord des deux conjoints dans le projet d'acte du notaire sur l'apport financier, par l'un d'entre eux soit : 13 720 ? , certifiés par chèques et factures au nom du dit conjoint et qui rentre dans le paiement du bien immobilier.

le projet n'était pas réalisable sans cet apport.

Oui, mais c'est bien la quote part figurant dans l'acte d'acquisition qui prévaut. A défaut de stipulations précises dans l'acte d'achat, le bien est réputé appartenir pour moitié à chacun des concubins; Le prix de vente doit donc être partagé.

Au delà du problème de la plus value, c'est le principe même d'un remboursement de l'apport personnel qui peut être remis en cause. En effet, en cas d'absence de stipulation de cette somme dans l'acte de vente, votre concubin peut toujours contester devoir vous rembourser cette somme au motif que votre apport personnel était fait dans une intention libérale, dans le but de gratifier votre concubin.

Et si jamais vous parvenez à démontrer devant le juge que cet apport personnel n'était fait avec aucune intention libérale et que votre volonté a toujours été de récupérer cette somme, alors l'opération sera analysée en un prêt indirect pour le montant nominal de la somme: En clair, vous parviendrez à récupérer le capital mais non la plus value générée par la proportion de cet apport dans le prix de vente final du bien.

Je suis donc étonné que dans le projet de vente, celui-ci n'entre pas dans la liquidation. Est-ce bien la loi ?

Ce n'est pas la loi qui le dit mais bien l'acte d'acquisition concerné: Si l'acte prévoit une répartition du bien à 50/50 ou justement ne prévoit rien à ce propos, il n'y a pas lieu de tenir compte a priori d'un éventuel apport personnel qu'il faudrait rembourser un indivisaire.

Je suis le père de l'un des conjoints, j'ai travaillé 6 mois d'affilée (1200h) pour réaliser le pavillon et cela ne bénéficie pas au conjoint concerné ?

Sauf stipulation contraire, cela bénéficie aux deux et qui est assez cohérent avec le fait que le bien appartient précisément aux deux concubins..

Très cordialement.