

Régime légal - récompense - "licitation"

Par **Macha**, le **25/11/2016** à **19:52**

Bonsoir :)

Tout d'abord je vous prie de m'excuser si ma question n'a pas sa place ici.
J'ai fait une recherche sur le forum mais n'ai rien trouvé qui pourrait m'aider.

J'ai un cas pratique de droit des régimes matrimoniaux à faire et je sollicite votre aide pour un calcul de récompense.

(Régime légal)

Dans les faits, Monsieur reçoit par succession la moitié indivise d'une maison. La communauté finance l'acquisition de l'autre moitié de la maison.

Valeur totale de l'immeuble : 100k€

Moitié rachetée par la communauté : 50k€ + 10k€ de frais d'acquisition

Valeur actuelle de l'immeuble : 140k€

Je considère que c'est un bien propre donc que Monsieur doit une récompense à la communauté.

Selon moi, il s'agit d'une dépense d'acquisition non nécessaire donc les alinéas 1 et 3 de l'article 1469 du Code civil s'appliquent. Dans cette hypothèse, la récompense due à la communauté serait égale au profit subsistant (proportionnellement à sa participation).

Mon problème est que je n'arrive pas à déterminer quels chiffres utiliser pour le calcul de cette récompense.

Au début j'ai pensé faire :

$(60k / 60k) * 140k = 140k...$ Seulement, on arrive à une récompense égale au profit subsistant alors que la communauté n'a financé qu'une partie de la maison.

J'ai ensuite tenté :

$(60k / 60k) * 70k = 70k...$ Avec 70k correspondant à la moitié de la valeur actuelle de la maison (puisque la communauté n'a acquis qu'une moitié indivise). Mais je ne trouve rien qui justifierait de ne prendre en compte que la moitié de la valeur actuelle.

Enfin, j'ai fait un calcul sur la valeur totale à chaque fois :

$(60k / 100K) * 140k = 84k$

Je suis complètement perdue avec tous ces chiffres et j'ai l'impression d'être à côté de la

plaque. J'en viens même à me demander s'il ne faudrait pas faire deux calculs : l'un pour la récompense due au titre de l'acquisition de la maison et l'autre pour la récompense due au titre des frais d'acquisition déboursés.

Quelqu'un aurait-il une piste ?

Merci
Bonne soirée :)

Par **littlelawyer**, le **25/11/2016** à **20:12**

Bonsoir !

Le profit subsistant, en cas de financement partiel, est égal à :

somme engagée par le patrimoine / valeur du bien à l'acquisition x valeur du bien à la liquidation du régime matrimonial

en espérant t'avoir aidée :)

Par **Macha**, le **25/11/2016** à **21:21**

Merci pour ta réponse littlelawyer :)

Est-ce que, quand tu parles de valeur du bien à l'acquisition, dans mon hypothèse on prend la valeur de la quote-part indivise qu'achète la communauté ou la valeur de la maison ? Parce qu'au final, elle achète une quote-part et pas une maison.

Quelle prise de tête ce cas pratique ^^ !

Par **joaquin**, le **26/11/2016** à **09:14**

Bonjour,

Moi je dirai plus exactement:

somme engagée par la communauté pour l'acquisition/ valeur globale du bien à l'acquisition * valeur du bien à la liquidation de la communauté.

Donc c'est votre dernier calcul qui est exact (84 k).

Mais attendez l'avis d'autres experts, il y a des notaires sur le forum, c'est un peu leur spécialité.

Cordialement

Par **Macha**, le **26/11/2016** à **18:38**

Merci pour votre réponse joaquin.

Je suis partie sur cette solution aussi finalement, même si j'avoue ne pas réellement saisir pourquoi il faut tenir compte de la valeur totale de la maison.

Par **littlelawyer**, le **28/11/2016** à **03:06**

En fait on cherche à savoir à quel montant de la plus-value tu as droit, en fonction de ta participation au financement, c'est une question de proportion.

Pour rebondir sur les précisions de Joaquin, nous pourrions encore davantage être précis : le patrimoine prêteur ayant droit à récompense n'est pas forcément la communauté, il peut également s'agir d'un des époux, dont l'un des biens propres a profité à la communauté.

Par **Olivier**, le **28/11/2016** à **14:47**

Bonjour,

Alors je pense que la question des frais d'acquisition mentionnés dans le sujet a un double objectif :

1) vous faire vous planter en réfléchissant que le montant commun employé étant supérieur à la "valeur" propre déjà dans le patrimoine de Monsieur le bien tombe en communauté. Déjà bravo vous ne vous êtes pas planté et vous avez appliqué le bon texte (sachez que même les notaires se plantent, j'ai encore vu ça pas plus tard que le mois dernier, le notaire a balancé le bien partie propre et partie commun... Un beau bordel...)

2) vous faire réfléchir aux modalités de calcul de la récompense, qui est effectivement due par Monsieur à la communauté.

Réfléchissons de ce point de vue en nous mettant à la place de Monsieur.

il hérite d'une moitié du bien, valeur 50.000, puis il rachète l'autre moitié pour 50.000 + 10.000 de frais, total 60.000.

On a donc un total "déboursé" de 110.000 EUR, sur lequel la part de Monsieur en propre n'est à l'origine que de 50.000.

Ensuite bravo, vous vous êtes bien posé la question de savoir si la dépense était nécessaire ou non. Perso quand j'étais chargé de TD, et maintenant dans l'exercice professionnel, je

considère que au minimum le coût des frais d'acquisition est nécessaire, et que pour acquérir un bien, la dépense est toujours nécessaire, donc je combine 1469 al 2 et 3, puisque si on achète un bien c'est nécessairement avec un espoir (même ténu et caché) de vouloir réaliser une plus value, donc on doit pouvoir en profiter dans la récompense...

Donc de mon côté j'aurais fait un calcul, savoir :

60.000 (valeur commune)/ 110.000 (montant total de l'investissement réalisé entre la part propre de Monsieur, le prix de la licitation et les frais) x 140.000 valeur du bien aujourd'hui...

Après j'aurais sans doute accepté d'autres réponses à partir du moment où elles auraient été bien argumentées (notamment de considérer que la dépense est au moins égale à la dépense faite donc au moins 60.000 ... mais j'aurais quand même tendance à considérer que celui qui a investi et qui est lésé doit pouvoir profiter de la plus value que Monsieur va se récupérer du fait qu'il a profité des deniers de la communauté...

A votre disposition pour en discuter :) [smile3]

Par **Macha**, le **30/11/2016** à **09:32**

Merci beaucoup pour cette réponse Olivier ! Je la trouve logique et ça me rassure un peu parce que j'ai eu la correction de ce cas pratique hier et elle me laisse dubitative.

Mon professeur a en effet considéré que ce qu'achetait la communauté n'était que la quote-part indivise détenue par les autres héritiers. Par conséquent, son calcul ne portait que sur cette quote-part. Il a aussi estimé qu'il ne s'agissait pas d'une dépense nécessaire donc que la récompense était égale au profit subsistant.

C'est la suite de sa correction que j'ai du mal à comprendre. Il considère que la communauté a droit à 100% du profit subsistant puisqu'elle a financé 100% de la quote-part. C'est à ce moment qu'il choisit de diviser la valeur actuelle de la maison par deux pour obtenir 100% du profit subsistant de la quote-part, soit $70\,000\text{€}$.

Mais si j'ai bien compris, la licitation met un terme à l'indivision. Donc Monsieur n'est pas "propriétaire de deux quote-parts" sur la maison. Il est propriétaire unique d'une maison. Est-ce qu'on peut alors considérer, alors que la licitation a mis fin à l'indivision, que Monsieur réunit en ses mains deux quote-parts de 50% pour calculer la récompense ?

C'est un peu incompréhensible à mon petit niveau. Et c'est vrai que sur le coup, je n'ai pas pensé à lui demander l'explication pendant le TD.

Quoi qu'il en soit, merci à tous pour vos réponses :)

Par **Olivier**, le **01/12/2016** à **23:57**

Dites à votre professeur qu'il aille faire dodo, ma réponse au dessus est bonne, c'est une

réponse de praticien...

La licitation met fin à l'indivision donc Monsieur est propriétaire de la totalité de la maison avec effet rétroactif au jour de l'entrée de la première quote part indivise dans son patrimoine (la licitation équivaut à un partage)

Après faut que votre prof dorme la nuit, la récompense se calcule sur la totalité du bien et le profit subsistant sur la totalité... Puisqu'en cas de revente la totalité du prix ira dans la poche de Monsieur !

J'ai pour une fois tendance à vouloir affirmer ma supériorité sur un méchant universitaire insomniaque :)