

Biens communs? Biens propres?

Par **gerald**, le **18/09/2006** à **22:47**

Salut à tous,

Un problème à résoudre :

Monsieur possède un terrain en propre. Il rencontre Madame et l'épouse.

Le couple fait construire avec deniers communs le logement commun sur le terrain de Monsieur.

S'ils divorcent, comment régler la liquidation de la communauté?

-faut-il considérer le principe de l'accession suivant lequel la propriété du sol emporte propriété du dessus? et donc récompense de monsieur à la communauté...

-faut-il comparer la valeur des deux biens (terrain et maison), considérer que l'ensemble est commun et attribuer récompense de la communauté à Monsieur?

quelqu'un veut bien éclairer ma lanterne?

Par **Olivier**, le **18/09/2006** à **23:24**

problème classique !

Le terrain est un bien propre à monsieur; Donc si la maison est construite dessus on doit appliquer la règle de l'accessoire. Donc la maison est propre à Monsieur qui doit récompense à la communauté

Par **gerald**, le **19/09/2006** à **10:06**

Ok merci Olive!)))

Par **germier**, le **19/09/2006** à **21:15**

et comment calcule t on la récompense ???

d'ailleurs il ne nous est pas indiqué le régime matrimonial

Par **Camille**, le **20/09/2006** à **10:41**

Bonjour,

[quote="gerald":21g84mw5]

Le couple fait construire avec deniers communs

[/quote:21g84mw5]

Donc, pour moi, ça ne dépend plus du régime matrimonial et probablement ici, régime légal.

A ma connaissance, c'est simple, c'est la moitié de la valeur estimée de la maison à la date de la liquidation.

Par **Olivier**, le **20/09/2006** à **11:07**

pas du tout !

c'est bien plus compliqué que ça...

La récompense est égale à la valeur vénale de la maison au jour de la jouissance divise... Ou tout au moins à la valeur de la quote part de la maison bâtie avec les deniers communs. Si par exemple la construction a été financée à 100 % avec des deniers communs ou un emprunt contracté par les époux, alors la récompense sera égale à 100 % de la valeur vénale du bien !

Par **germier**, le **20/09/2006** à **21:00**

il y a un os ,c'est que avant le mariage les époux avaient chacun d'eux des économies

Par **Olivier**, le **20/09/2006** à **22:32**

à eux de prouver que ces sommes n'ont pas été investies dans la masse commune !

Et si c'est le cas, ils ont droit à récompense pour le montant nominal de ces sommes... Art 1453 cciv

Par **germier**, le **24/09/2006** à **21:10**

petite question supplémentaire

la plus value fiscale ?
qui va la payer ?

Par **Olivier**, le **24/09/2006** à **21:11**

plus value sur ? Depuis quand il y a des plus values à payer dans un partage de communauté ?

Par **Camille**, le **25/09/2006** à **09:52**

Bonjour,
[quote="Olivier":2bvkv80v]
c'est bien plus compliqué que ça...

La récompense est égale à la valeur vénale de la maison au jour de la jouissance divise... Ou tout au moins à la valeur de la quote part de la maison bâtie avec les deniers communs. Si par exemple la construction a été financée à 100 % avec des deniers communs ou un emprunt contracté par les époux, alors la récompense sera égale à 100 % de la valeur vénale du bien ![/quote:2bvkv80v]

Peut-être pas tout bien compris.

Pour la date de jouissance divise, je suis d'accord puisque cette date ne coïncide pas forcément avec la date de liquidation de la communauté.

Mais, la valeur vénale sera bien déterminée par une estimation ou une évaluation par un expert, non ?

Et, la récompense est égale à 100% parce qu'elle est due à la communauté. Mais, si j'ai bien compris, à la liquidation, chacun se partagera cette récompense à 50/50. Donc, au "bilan final", Monsieur aura bien versé à Madame 50% de la valeur, non ?

Sauf que les droits de partage seront calculés sur les 100% et non pas sur seulement 50%.

Par **gerald**, le **25/09/2006** à **11:18**

Bonjour,

Oui au final ça se passe comme ça: il y a d'abord une estimation de la valeur du bien et une récompense à la communauté dans le cas où la maison a été financée avec des deniers communs.

Si on reprend l'exemple avec une maison financée à 100% avec des deniers communs, la récompense due par Monsieur à la communauté sera égale à 100% (point pour olivier) mais comme avec le divorce, cette "communauté" n'existe plus, l'actif commun sera divisé entre les ex époux, et donc 50/50 pour chacun (point pour camille).

:)

Je peux me tromper... 

Par **Camille**, le **25/09/2006** à **12:25**

Bonjour,
[quote="gerald":ujcv0tl7]

Je peux me tromper... Image not found or type unknown [quote:ujcv0tl7]

Ah là là, ces notaires ! Font rien qu'exprès de tout nous compliquer ! Et je ne parle pas du

fisc... trouve toujours une combine pour nous en carotter un peu plus, celui-là ! Image not found or type unknown

Par **germier**, le **25/09/2006** à **21:13**

[quote="Olivier":1bjnlt8w]plus value sur ? Depuis quand il y a des plus values à payer dans un partage de communauté ?[/quote:1bjnlt8w]

depuis que cet impot existe, pour peu qu'il y ait cession de l'immeuble; l'exonération en faveur de la résidence principale ne va pas s'appliquer à celui des époux qui n'y a plus sa résidence principale, puisqu'en matière de divorce un seul des époux est autorisé à avoir sa résidence au domicile conjugal

Par **Olivier**, le **25/09/2006** à **23:33**

et quid du partage entre membres originaires de l'indivision ? Il n'y a pas cession ici mais licitation... Donc aux dernières nouvelles pas de versement de prix hors soulte et donc pas de plus value !

Par **Camille**, le **26/09/2006** à **09:42**

Bonjour,
D'autant plus que, dans le cas présent, il n'y a même pas partage du bien puisque Monsieur est réputé être propriétaire unique du logement dès la pose de la première pierre. Ce que Monsieur et Madame sont supposés se partager, c'est la récompense due par Monsieur à la communauté.

Le principe de la récompense égale à 100% de la valeur du bien n'a, en fait, que pour seul effet de réintégrer indirectement la totalité de la valeur dans l'actif de communauté, puisque c'est bien la communauté qui a tout financé. On retombe, indirectement, dans le cas général. Donc, au moment du partage, chacun récupèrera bien financièrement 50% de cette valeur. Et c'est bien sur la valeur totale (la récompense) que le fisc prélèvera les droits de partage. Mais Monsieur est et reste propriétaire unique du bien en question.

Dans le cadre d'un partage "classique", le fisc ne considère pas que Monsieur cède 50% des

biens communs à Madame et que Madame cède 50% des biens communs à Monsieur parce que ce n'est qu'après le partage que chacun devient propriétaire unique de la part qui lui revient (si j'ai bien tout compris...).

Le cas évoqué par Germier pourrait peut-être se rencontrer si, dans le cas général d'un bien appartenant initialement à la communauté, les deux ex-époux restaient en indivision (chacun étant donc officiellement propriétaire à 50%) après la liquidation et après le divorce, Madame allant s'installer ailleurs et que, quelque temps plus tard, elle décide de céder sa part à son ex-époux.

Par **germier**, le **29/09/2006** à **21:33**

le problème est que l'exonération de la plus value ne s'applique que s'il s'agit de la résidence principale.

Or, dans le cadre d'un divorce, la résidence principale, le domicile conjugal, est attribué à l'un donc ce n'est pas la résidence principale de l'autre

Par **Olivier**, le **30/09/2006** à **01:19**

Pas de plus value si le bien est la propriété des époux depuis plus de 15 ans aux dernières nouvelles...

Et de toute façon pas de plus value en cas de partage d'un bien indivis entre les membres originaires de l'indivision me semble-t-il...

Par **Camille**, le **30/09/2006** à **06:48**

Bonjour,

Le partage du bien commun en bien indivis au moment de la liquidation n'est pas soumis à plus-value. Mais, on se trouve bien alors dans le cas d'une forme de copropriété dans laquelle ex-Madame fixe sa résidence principale ailleurs. Si, deux ans plus tard, elle décide de céder sa part à son ex-mari moyennant pépètes, pas de plus-value ?

(on supposera, bien sûr, que le bien a été acheté initialement il y a moins de 15 ans...).

Par **germier**, le **01/10/2006** à **21:19**

lors de l'ordonnance de non conciliation le domicile conjugal-propriété commune ou non et non pas indivise- est attribué à l'un

cession de ce domicile le bénéficiaire du domicile conjugal cédant celui ci n'est pas soumis à la plusvalue, mais l'autre oui ,puisQUE DU FAIT DE L'ORDONNANCE CE N'EST PLUS SON DOMICILE

Par **Olivier**, le **01/10/2006** à **21:59**

bon germier si tu veux pas prendre en compte la question du partage d'indivision que j'évoque libre à toi...

Par **germier**, le **02/10/2006** à **21:28**

j'ai peur qu'il n'y ait confusion entre indivision et communauté, dans nos esprits

en ce qui me concerne, je fais seulement part de l'attitude de l'administration fiscale qui s'en tient à l'exonération de la plus value immobilière pour le logement à titre d'habitation principale au jour de la cession

Par **Olivier**, le **02/10/2006** à **21:32**

certes mais ici on a un divorce non ? Donc au jour du divorce il n'y a plus communauté mais indivision post communautaire entre les ex époux !

Par **germier**, le **03/10/2006** à **21:35**

ce qui n'empêchera pas le fisc de dire à l'époux à que l'ordonnance de non conciliation n'a pas attribué le domicile conjugal que ce n'est pas sa résidence principale et donc le taxer sur sa plus value
et le conjoint qui y a sa résidence principale en vertu de l'ordonnance ne sera pas taxé tolérance un an