

Récompense : dépense d'amélioration

Par **besoindereponse**, le **08/12/2015** à **16:12**

Bonjour,

N'ayant eu que très peu d'explication sur le sujet quelqu'un pourrait-il m'éclairer sur le calcul d'une récompense lorsque la communauté a financé l'amélioration d'un bien propre ?

Si la communauté finance l'ensemble de la récompense on calcule selon le profit subsistant soit = valeur avec l'amélioration - valeur sans l'amélioration = récompense due à la communauté.

Mais comment faire lorsque la communauté ne finance que partiellement l'amélioration ?

Ex : maison de 100.000euros, dépense d'amélioration de 1.000 (composé de : 600 en propre et 400 par la communauté), et la valeur actuelle de la maison avec les travaux est de 105.000euros.

Par **Lexsail**, le **09/12/2015** à **08:16**

Bonjour,

Je ne connais pas le sujet mais la logique voudrait que ce soit au prorata de l'apport non ?

En revanche il me semble qu'il faut que la provenance des fonds soit identifiée dans un acte, ou à défaut qu'on puisse prouver une concordance entre ces dépenses et les comptes (ce qui dans la pratique est très difficile des années après). Sinon elles sont réputées venir de la communauté .

Par **besoindereponse**, le **09/12/2015** à **08:33**

Je suis en Master 1 et notre examen porte sur ce type de sujet l'origine des fonds est généralement facilement prouvé.

Je ne comprend pas comment calculer au prorata justement ?

Merci d'avoir pris le temps de répondre.

Par **Lexsail**, le **09/12/2015** à **09:34**

Dans la pratique c'est plus compliqué me semble t il (sur un compte bancaire on distingue rarement les fonds qui sont des biens propres de ceux qui sont de la communauté)Donc à défaut de document attestant le remploi c'est plus compliqué.

Alors au prorata dans votre exemple ca ferait du 60/40 % . Donc $(105\ 000 - 100\ 000) * 60\%$ en propre et $(105\ 000 - 100\ 000) * 40\%$ pour la communauté.

Après c'est la solution logique je ne sais pas si c'est effectivement ca juridiquement.

Par **Emillac**, le **09/12/2015** à **14:26**

Bonjour,

[citation]maison de 100.000euros

...

la valeur actuelle de la maison avec les travaux [1.000 €] est de 105.000euros.[/citation]

Chiffres décidés par qui et comment ?

Par **besoindereponse**, le **09/12/2015** à **14:52**

C'est un simple exemple je ne cherche pas a résoudre une situation réelle, c'est simplement pour trouver la méthode applicable au cas pratique proposé par les professeurs lors des examens (le plus souvent il est indiqué qu'un expert a déterminé le prix). En examen les questions de preuve ne sont pas essentielles lorsque l'on nous indique un prix il ne nous est pas demandé de discuter l'origine de cette valeur.

Par **Emillac**, le **09/12/2015** à **17:06**

Bonjour,

D'accord, mais je ne comprends toujours pas comment un expert peut, à l'instant T juste avant travaux, estimer un bien à 100.000 euros et, juste après travaux de 1.000 euros, facture supposée à l'appui, l'estimer à 105.000 euros.

Donc, on ne peut pas dire "c'est un simple exemple"...

Or, comme me disait un avocat que j'ai bien connu : "*Moi, quand y en a pas comprendre, moi poser des questions et moi poser des questions jusqu'à ce que j'aie compris*".

[citation]je ne cherche pas a résoudre une situation réelle[/citation]

Vous devriez, le droit n'est pas une affaire d'abstractions, mais au contraire, de situations très concrètes. Les tribunaux sont remplis de cas concrets.

[smile4]