

Anne Laure Casado, Sophie TOUGNE, avocates
Erika Guillot, notaire

**TECHNIQUE LIQUIDATIVE : CALCUL DE RECOMPENSES SOUS UN
REGIME DE COMMUNAUTE D'ACQUETS**

SCHEMA LIQUIDATIF DE COMMUNAUTE

I : OBSERVATIONS PREALABLES

Détermination de la nature des biens (communs ou propre)

Fait générateur de récompense (article.1433 et 1437) ou de créance entre époux

Evaluation des récompenses (article 1469)

II : APERCU LIQUIDATIF

I REPRISES ET RECOMPENSES

A : reprises et récompenses de Madame

1 : reprises

2 : compte de récompense

Récompense due par la communauté

Récompense due à la communauté

Balance (solde débiteur ou créiteur : créance ou dette de récompense)

B : reprises et récompenses de Monsieur

1 : reprises :

2 : compte de récompense

Récompense due par la communauté

Récompense due à la communauté

Balance (solde débiteur ou créiteur : créance ou dette de récompense)

C : comptes entre époux

II LIQUIDATION ET PARTAGE

A : actif de communauté

B : passif de communauté

C : balance ou boni de communauté

D : droits des parties

E : attributions et partage

Exercices

1 : Marie Hérite de 100 000€, cet argent est encaissé sur un compte joint dépensé dans les charges de la vie courante.

Article 1433

La récompense est égale au montant nominal encaissé par la communauté 100 000€

Civ 1, 18 février 2005 sur compte joint

Même question si l'encaissement a lieu sur un compte courant au nom de Marie ou un compte épargne ouvert à dessein.

Sur le compte épargne ouvert à dessein elle fera la reprise de ce compte, s'il a généré des intérêts, qui représentent des derniers communs (revenus de propre), il y aura un fait générateur de récompense au profit de la communauté (pour le montant nominal des intérêts).

Sur un compte à son nom, la preuve que la communauté en a tiré profit (s'il n'y a pas eu d'emploi spécifique) devient alors très difficile et la jurisprudence reste stricte et ne reconnaît pas de récompense sauf à faire faire la double démonstration de l'encaissement de deniers propres et d'un profit pour la communauté civ1, 8 novembre 2025.

2 : Marie hérite de 100 000€, elle achète un bien immobilier de 100 000€ frais compris, elle ne fait pas de déclaration de remploi. Le bien acquis en remploi a une valeur partage de 150 000€ Même question si elle fait une déclaration de remploi.

Emploi total subrogation totale :

La récompense est égale à la part du bien acquis en remploi soit 150 000€

3 : Marie au jour du mariage dispose de liquidités à hauteur de 50.000 €. Au jour de la date des effets, ses liquidités sont de 60.000 €.

Même question avec des liquidités au jour de la date des effets à hauteur de 25.000 €

Bien existant au jour du mariage.

Récompense égale à la valeur détenue au jour du mariage soit 50 000^e (le compte figure à l'actif de communauté pour 60 000€ et au passif figure la récompense pour 50 000^e).

Fongibilité des liquidités qui si elles se retrouvent en nature dans le patrimoine commun au jour donnent lieu à récompense pour la valeur encaissée.

A condition que les deniers existent toujours en nature au jour de la dissolution hypothèse

2 : récompense 25 000euros

4 : Marie hérite de 100 000€. Elle achète un bien d'une valeur de 200 000 €, elle ne fait pas de déclaration de remploi. Le bien a une valeur partage de 300 000€.

Emploi total subrogation partielle

Dépense d'acquisition, profit subsistant

Le patrimoine propre de Marie a participé pour moitié à l'acquisition du bien.

R : $1/2 \times 300\ 000 = 150\ 000\text{€}$

Même exercice mais le bien au jour du partage a une valeur de 180 000€

Marie va partir de la baisse de valeur du bien en l'absence de plus-value :

R : $1/2 \times 180\ 000 = 90\ 000\text{€}$

5 : Marie hérite de 100 000€. Elle emploie 80 000€ dans l'acquisition d'une maison qui en vaut 80 000€ et qui a une valeur partage de 150 000€.

Emploi partiel subrogation totale

La récompense est égale à 150 000€ (valeur partage du bien acquis) + 20 000€ (montant nominal des sommes encaissées par la communauté hors emploi) soit 170 000€

6 : Marie hérite de 100 000€. Elle emploie 80 000€ dans l'acquisition d'une maison qui en vaut 240 000€ frais de notaire inclus, elle ne fait pas de déclaration de emploi. Valeur actuelle du bien 300 000€.

emploi partiel subrogation partielle

La récompense est égale à $1/3 \times 300\ 000 = 100\ 000$ (un tiers de la valeur partage du bien acquis) + 20 000€ (montant nominal des sommes encaissées par la communauté hors emploi) = 120 000€

Même si elle avait fait une déclaration de emploi le bien serait commun article 1436 §2 car la participation de la communauté est supérieure à celle du patrimoine propre.

L'échange article 1407 est aussi un cas de subrogation, mêmes règles à appliquer.

7 : Marie et Bernard achètent une maison 130 000€, les frais d'acquisition sont de 20 000€. Bernard emploie 50 000€ provenant d'une donation de ses parents. Le reste est financé par un crédit. Bernard fait une déclaration de emploi. Le bien a une valeur actuelle de 180 000€

Le bien est commun malgré la déclaration de emploi.

Le coût global de l'acquisition est de 150 000€ frais compris, Bernard a participé pour 1/3 (50 000/150 000) à l'acquisition du bien qui a une valeur partage de 180 000€, la récompense est égale à 60 000€.

Dans le cadre d'une opération à titre onéreux les frais doivent être pris en compte pour la valeur acquisition du bien (au dénominateur). Cela n'est pas le cas dans le cadre d'une opération à titre gratuit

8 : Bernard reçoit par donation une maison d'une valeur de 100 000€, les droits de mutation à titre gratuit sont de 20 000€. Ils sont payés par débit de son compte bancaire. Valeur actuelle de la maison 150 000€.

Maison constitue un propre de Bernard, les droits de mutation sont payés par la communauté (article 1402), la communauté a droit à une récompense (article 1437) égale au profit subsistant s'agissant d'une dépense d'acquisition (1469§3).

La communauté a participé à 2/10^{ème} à l'acquisition d'un bien qui a une valeur de 150 000€, la récompense est égale à 30 000€

9 : Achat d'un immeuble de 500 000€ frais d'acquisition compris (commission agence et frais de notaire au sens large)

Financement : un apport de deniers propres de Monsieur de 100 000€ provenant d'une donation concomitante de ses parents. Le reste est financé grâce à un crédit
Les époux financent la construction d'une piscine Monsieur paie les travaux de 20 000€ avec le reste de la donation de ses parents
La valeur de la maison au jour du partage est de 1 000 000€, sans la piscine elle ne vaudrait que 950 000 euros.

Deux récompenses : une pour l'acquisition l'autre pour les travaux

* récompense pour l'acquisition : récompense égale au profit subsistant : article 1469 du code civil : *la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation*

contribution propre de Monsieur x valeur actuelle des biens sans la piscine
coût total d'acquisition (prix + frais)

$$100.000 / 500 000 \times 950.000 = 190.000 \text{ €}$$

* récompense pour les travaux , récompense égale au profit subsistant : article 1469 du code civil
cass. 1ère civ. 6 novembre 1984, bull.civ. i n° 293 :

profit subsistant en cas d'amélioration se calcule donc ainsi : valeur actuelle du bien – valeur actuelle du bien sans les travaux

$$1.000.000 - 950.000 = 50.000$$

Schema liquidatif :

-Actif de communauté : bien immobilier 1.000.000 €

-Passif de communauté : récompenses dues à Monsieur (190.000 + 50.000) – 240.000 €

-Balance (AN) : 760.000 €

Droits de Madame : la moitié de l'actif net : **380.000 €**

Droits de Monsieur : la moitié de l'actif net : 380.000 € + la récompense due par la communauté 240.000 €
= **620.000 €**

10 : Mêmes données que ci-dessus la piscine a coûté 20 000€ mais Monsieur n'a financé que 5 000 € sur ses deniers propres et Monsieur n'a fait aucun apport personnel lors de l'acquisition

* Récompense pour les travaux

Profit subsistant en cas d'amélioration se calcule donc ainsi :

Valeur actuelle du bien – valeur actuelle du bien sans les travaux

Mais financement partiel donc profit subsistant se calcule ainsi :

Contribution propre (un quart du coût global des travaux) x plus-value apportée par les travaux

Coût total des travaux

$$5.000/20 000 \times 50.000,00 = 12.500 \text{ €}$$

11 : Marie hérite d'un terrain pendant le mariage, deux ans plus tard le couple y édifie une maison, les travaux, de 100 000€, sont financés avec les économies des deux époux. Au jour du partage le bien a une valeur de 300 000€, le terrain vaut 80 000€.

Théorie de l'accession : La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous (article 552 du Code civil), voir 1406 du Code civil

La maison édifée sur le terrain de Marie est propre à Marie, elle devra une récompense à la communauté égale au profit subsistant résultant de la construction de la maison sur le terrain

Récompense : Valeur de la maison sans le terrain 300 000- 80 000€ = 220 000€

12 : Monsieur a acheté avant le mariage un studio loué, il rembourse les échéances du crédit contracté qui sont de 800€ (700€ de capital et 100€ d'intérêts) par les loyers du même montant. Il se marie sans contrat, 1^{er} domicile du couple en France. Au jour du mariage le bien vaut 100 000€ et il reste 80 000€ de capital à rembourser et 10 000€ d'intérêts. Il assigne son épouse en divorce le bien vaut alors 150 000€, il reste 55 000€ de capital à rembourser et 5 000€ d'intérêts. Au jour du partage le bien vaut 200 000€ et les échéances ont toutes été réglées.

-Même exercice mais Monsieur a contracté un prêt in fine et le capital n'est pas arrivé à son terme.

Les échéances du crédit constituent une dette propre de Monsieur

Les loyers constituent des revenus de biens propres et tombent en communauté.

Ainsi Monsieur finance une dette propre avec des deniers communs (les loyers reçus)

Mais la communauté qui profite des revenus des propres (arrêt Authié du 31 mars 1992 doit assumer les charges de jouissance. Elle doit ainsi assumer les intérêts d'emprunt et ne peut faire valoir une récompense que sur le capital remboursé et non sur la totalité de l'échéance.

Pendant le mariage, jusqu'à la dissolution, la communauté a remboursé 25 000€ de capital (80 000-55 000).

Rec : 25 000/150 000 (valeur acquisition) x 200 000 (valeur partage) = 33 333€

Si prêt in fine il n'y a aucune récompense à faire valoir car la communauté n'a remboursé que des intérêts. Tout le capital (dette propre de Monsieur) reste dû.

13 : Madame reçoit une donation de 10 000€ de ses parents. Ces fonds permettent l'acquisition d'un bien par la communauté acquis pour un prix de 50 000 + des frais de 4000€. Ce bien est vendu pour un prix de 65000€.

Le prix de vente permet d'acquérir un 2nd bien acquis pour un prix de 80 000€ + des frais de

Le prix de vente permet d'acquérir un 3^{ème} bien pour un prix de 120 000+ des frais de 9000€.

Les époux sont aujourd'hui toujours propriétaire de ce 3^{ème} bien qui est valorisé 200 000.

6 000€. Ce 2nd bien est vendu pour un prix de 95 000€.

Subrogation en chaîne

Contribution dans le 1^{er} bien x prix de vente du 1^{er} bien

Prix d'acquisition + frais d'acquisition du 1^{er} bien

_____ x prix de vente du 2nd bien

Prix d'acquisition + frais d'acquisition du 2nd bien

_____ x prix de vente du 3^{ème} bien

Prix d'acquisition + frais d'acquisition du 3^{ème} bien

(10 000 x 65 000)

50 000 + 4000

_____ x 95

80 000 + 6 000

_____ x 200 000

120 000 + 9 000

= 20 610€

10 000 x 65 000 = 12 037 (1^{ère} chaîne de la récompense)
50 000 + 4 000
12 037 x 95000 = 13 297 (2^{ème} chaîne de la récompense)
80 000 + 6 000
13 297 x 200 000 (3^{ème} chaîne de la récompense)
120 000 + 9000
= 20 610

14 en option : Monsieur LAURENT et Madame ELISABETH vous consultent. Vous devez établir leur état liquidatif en fonction des données ci-dessous et des valorisations des biens des PARTIES aux deux dates que sont les dates des effets et date de jouissance divise.

- Et/ou (niveau plus confirmé) - en option : calculer la soulte. Les attributions sont les suivantes : chacun reprend ses actifs personnels, les actifs joints sont partagés par deux, Madame ELISABETH reprend en sus les biens en bleu, Monsieur LAURENT le reste.

	<u>Date des effets</u> 1/10/2018	<u>Date de jouissance divise</u> 21/10/2021
-Actifs personnels de M.	30 K€	50K€
-Actifs personnels de Mme.	15 K€	70K€
-Actifs joints	20 K€	40 K€
-3 pièces à NIORT (Acquis pour 220K€)	250.k€	300.k€
- prêt immobilier	120 K€	105.000€
-Autre Bien vendu à MONTPELLIER il y a 2 mois Dont solde disponible	90K€	90K€
-Parts de SCI société Madame	120K€	130 K€
- véhicule auto	10K€	8000 €
- bien acquis (Orléans) en 2019Par M.	150K€	200 K€
- actions M.	100 K€	300 K€

B. - Actif communauté	
Comptes joints plus forfait mobilier	40 000,00 €
Comptes Madame	15 000,00 €
Comptes Monsieur	30 000,00 €
RP Niort	300 000,00 €
Prix de vente déjà réparti	90 000,00 €
Véhicule automobile	8 000,00 €
Parts de SCI Madame	130 000,00 €
actions	300 000,00 €
Réc due à la Communauté	0,00 €
TOTAL	913 000,00 €
C. - Passif commun	
Crédit Niort	105 000,00 €
Réc due par la Communauté	0,00 €
TOTAL	105 000,00 €

D. - Balance et droit des parties	
Actif brut commun	913 000,00 €
Passif commun	105 000,00 €
Actif net commun	808 000,00 €
Droits de Madame ELISABETH	404 000,00 €
Droits de Monsieur LAURENT	404 000,00 €
E. Partage	
1. Attributions M. LAURENT	
Moitié comptes joints plus forfait mobilier	20 000,00 €
Comptes Monsieur	30 000,00 €
Prix de vente déjà réparti	45 000,00 €
Véhicule automobile M.	8 000,00 €
RP Niort	300 000,00 €
prêt 1	-105 000,00 €
actions	300 000,00 €
Sous-Total	598 000,00 €
Soulte à recevoir	-194 000,00 €
Total égal au montant de ses droits	404 000,00 €
2. Attributions Mme ELISABETH	
Moitié comptes joints plus forfait mobilier	20 000,00 €
Comptes Madame	15 000,00 €
Prix de vente déjà réparti	45 000,00 €
Parts de SCI Madame	130 000,00 €
sous total	210 000,00 €
Soulte à devoir	194 000,00 €
Total égal au montant de ses droits	404 000,00 €

III. ETABLISSEMENT DU COMPTE FINAL	
Prestation compensatoire	=
Comptes d'indivision (à diviser par deux)	
Créance entre époux	
Soulte due par M. LAURENT	-194 000,00 €
Total des sommes dues par M. LAURENT	-194 000,00 €