**Université Montpellier Faculté de droit : Année 2024/2025 : M1, S7**

***Les régimes matrimoniaux et aperçu succinct du statut patrimonial des couples non mariés***

**Sujet d’entrainement**

**Pr. S. Cabrillac**

**Equipe pédagogique : Sarah Aniel et Erwan Le Leuch**

**1 point pour la forme**

M. Franck Odeport et Mme Emma Aven se sont mariés le 15 Juin 1999 à la mairie de SETE, sans contrat après 6 ans de vie commune.

Le temps a passé et leurs centres d’intérêt ont divergé. La grande promiscuité du premier confinement les a amenés à se poser des questions sur leur couple. S’ils n’ont rien à se reprocher vraiment, ils sont arrivés à la conclusion que leur histoire était terminée et qu’il fallait tourner la page, d’autant qu’en l’absence d’enfants rien ne les reliait plus.

M. Franck Odeport a d’ailleurs quitté en accord avec son épouse le domicile conjugal le 1er novembre 2020. Ils auraient laissé les choses en l’état, si madame n’avait pas rencontré un nouvel amour sur les réseaux et ne souhaitait pas acquérir un nouveau nid rapidement : son offre pour un F3 sur les quais de Sète venant d’être acceptée.

Les parties ont convenues de divorcer par consentement mutuel et vous demande d’établir la liquidation de leur régime rapidement afin d’accélérer le processus.

Monsieur a perdu sa mère jeune. Lors du partage de sa succession, une maison de famille ancienne a été attribuée à son frère ainé plus âgé et pouvant donc en supporter les frais, mais avec un pacte de préférence à son profit en cas de cession conclu en 1995 et il a reçu une soulte. Son frère ayant fait de mauvaises affaires, il s’est trouvé contraint de vendre ce bien en septembre 1999. Monsieur a alors demandé le jeu du pacte de préférence et pour réaliser l’acquisition a utilisé la soulte qu’il avait placée sur un compte épargne (40 000 euros) et emprunté à son père la somme de 60 000 euros (le remboursement s’est fait en 100 mensualités de 675 euros). Or, peu après cette opération, le frère de monsieur très attristé de se séparer de cette maison de famille s’était fait consentir un pacte de préférence sur le bien en cas de revente. Initialement inhabitable car trop vétuste, la maison après d’importants travaux réalisés en 2005 (installation d’un chauffage pour 15 000 euros, d’une isolation pour 30 000 euros et décapage des peintures au plomb jugées dangereuses 30 000 euros) est devenu un petit bijou. Elle constituait le logement familial : 500 000 euros (sans les travaux : 375 000 euros. Toutefois, la plus-value apportée par les travaux n’est pas uniforme, pour 90 000 elle correspond aux travaux d’isolation, pour 35 000 aux peintures mais la chaudière a été mal choisie : elle ne correspond plus aux normes en vigueur sa plus-value est donc nulle.

Monsieur a été salarié, avant de créer, encouragé par son épouse, son restaurant qui vaut aujourd’hui 250 000 euros et lui apporte un confortable revenu annuel de 80 000 euros. Il a profité des confinements pour y adjoindre une activité de livraison à domicile en achetant un camion frigorifique à 24500 euros. En 2006, il a hérité dans la succession de son père d’un appartement au Grau du Roi, valant à l’époque 150 000 euros et pour lequel il a réglé des droits de mutation à hauteur de 10 000 euros. Il a fait rénover cet appartement grâce à un emprunt de 46 000 euros, capital aujourd’hui totalement remboursé, y compris la charge d’intérêts de 14 000 euros.

Madame travaillait dans un grand groupe pharmaceutique, mais ses absences répétées et injustifiées ont fini par lasser sa direction qui la licencia en 2020. Combattive, elle introduisit un procès. Bien mal lui en pris, non seulement le conseil des prud’hommes vient de confirmer les causes réelles et sérieuses de son licenciement, mais devant leur évidence il a condamné madame à 5 000 euros pour procédure abusive.

Au jour de leur séparation, le patrimoine des époux est le suivant :

* Au Crédit Agricole un compte débiteur au nom de Franck Odeport de ......................5.000 €
* A la Banque Populaire un compte créditeur au nom de Emma Aven de....................7.000 €
* A la Société Marseillaise de Crédit un compte joint entre les époux débiteurs..............2.000 €
* Les meubles meublants sont retenus pour .........................................................10.000 €
* Le logement familial (cf. supra énoncé).
* Le restaurant et son camion
* L’appartement du Grau du Roi :300 000 euros (sans la rénovation, il vaudrait 230 000 euros)
* Un studio acheté par le couple en 1997 grâce à un crédit de 120 000 euros obtenu auprès de la caisse d’épargne sur 20 ans, cautionné par les parents de madame et aujourd’hui totalement remboursé (capital : 120 000 euros, intérêts : 34263 euros).

Madame vous interroge également pour connaître le régime applicable au F3 qu’elle projette d’acheter