



## Achat appartement régime de la communauté réduite aux acquets

-----  
Par Val0105

Bonjour,

Mon mari va vendre une maison qu'il possédait avant notre mariage.(achat en 2000 mariage en 2018). Le crédit immobilier court toujours.

Il va réutiliser l'argent de cette vente pour l'acquisition de l'appartement qui va devenir notre résidence personnelle.Est ce que l'on peut considérer que cet appartement est acheté en partie en biens propres? Propara entre 2000 et 2018?

Merci de vos réponses.

Bon dimanche.

-----  
Par Pierrepauljean

Bonjour

Puisqu'il va vendre, je suppose qu'il a déjà contacté son notaire....

il faut le consulter pour vérifier la situation actuelle et la meilleure possibilité future

-----  
Par Marck\_ESP

Bonjour et bienvenue

Bien sûr, une clause de remploi permet de justifier que la vente du bien propre a servi pour l'acquisition du nouveau bien.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

La clause de remploi ne rends pas nécessairement le bien propre (voir l'article 1436). Et un bien n'est pas pour partie propre et pour partie commun. Il est soit propre, soit commun.

Notons qu'une partie des fonds propres (le prix de vente) va servir à rembourser la dette propre.

Et donc si les fonds propres sont minoritaires dans l'acquisition, le bien sera commun, mais la clause de remploi ouvrira droit à récompense, due par la communauté à votre époux (ou à sa succession), lors de la liquidation de communauté.

En revanche, si les fonds propres sont majoritaires dans l'acquisition, le bien sera propre, mais le paiement du surplus par la communauté ouvrira droit à récompense, due par votre époux (ou sa succession) à la communauté, lors de la liquidation de communauté.

Voir le dernier paragraphe de :

[url=https://ten.notaires.fr/articles/clause-emploi-remploi-comment-protoger-reintegration-dun-bien-propre-1655.htm]http  
s://ten.notaires.fr/articles/clause-emploi-remploi-comment-protoger-reintegration-dun-bien-propre-1655.htm[/url]

Notez aussi que les remboursement de la dette propre par des fonds communs pendant le mariage ouvrira aussi droit à récompense, due par votre époux (ou sa succession) à la communauté, lors de la liquidation de communauté.

-----  
Par Val0105

Merci beaucoup de votre réponse qui nous éclaire avant de voir notre notaire.

Mon mari financer notre appartement par réemploi de la totalité du fruit de la vente de sa maison. Le bien lui

appartiendra donc en totalité. En quoi doit-il indemniser la communauté ?

-----  
Par Rambotte

Il est quand même supposé rembourser le capital restant dû pour son ancien bien. Et donc il ne pourrait pas remployer la totalité du prix, puisqu'une partie sera dépensée pour solder le prêt.

A moins que le nouveau bien soit mis en garantie auprès de la banque (hypothèque) ?

Ou alors, après remboursement du prêt, il en reste suffisamment pour acquérir le nouveau bien ?

Depuis le mariage, ce n'est pas lui qui rembourse le prêt du bien propre, c'est la communauté. Lors de la liquidation de communauté (divorce, décès), la communauté pourra demander récompense pour avoir financé une partie du bien propre (celui vendu).

Si effectivement, le nouveau bien est acquis uniquement avec des fonds propres, il sera propre, sans récompense.

-----  
Par Val0105

Merci beaucoup de votre réponse.

La vente de la maison va permettre à mon mari à la fois d'acheter notre appartement et de solder le crédit.

Pour me protéger si il décède avant moi, peut il me faire une donation de ce.bien ?

-----  
Par Rambotte

Vous serez son héritière, en tant que conjointe survivante.

De quoi vous hériterez dépendra de la composition familiale de votre mari.

A-t-il des enfants d'une précédente union ? A-t-il des enfants avec vous ? En absence d'enfants, a-t-il son père ou sa mère ?

Ce qui compte, c'est la composition familiale à son décès, qui peut donc changer.

Et de toute façon, les droits du conjoint survivant peuvent être augmentés par testament, ou donation entre époux (dite "donation au dernier vivant").

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans une telle éventualité : vous héritez en tant que conjoint survivant, la part qui vous revient dépend de l'existence d'enfants, communs ou non et sans enfants de l'existence des parents du défunt.

infos ici sur la donation entre époux :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2767]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2767[/url]

Et selon l'article 764 du code civil :

Sauf volonté contraire du défunt exprimée dans les conditions de l'article 971, le conjoint successible qui occupait effectivement, à l'époque du décès, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, a sur ce logement, jusqu'à son décès, un droit d'habitation et un droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.

De quoi voulez vous vous protéger ?

-----  
Par Val0105

Protéger, en effet, était mal choisi .

Nous avons 1 enfant ensemble, mon mari en a 2 d'un premier mariage et moi 3 d'un premier mariage également.

Merci beaucoup d'avoir pris le temps de me répondre. Nous y voyons plus clair avant le RDV chez le notaire.

Bonne soirée.

Valérie.

-----  
Par Rambotte

Donc sans aucune disposition, pour chacun de vous deux, ayant un ou des enfants issus d'une précédente union, le survivant aura droit à un quart du patrimoine du premier défunt.

Le patrimoine d'une personne étant composé de ses biens propres et de la moitié de la communauté.

Pour que le survivant ait l'usufruit du patrimoine du défunt, il faudra donc un testament léguant au minimum l'usufruit. Une donation entre époux peut aussi être faite.