



## Héritage bien avant mariage

-----  
Par Phil3264

Bonjour,

J'avais hérité d'un bien immobilier avant mon mariage.

Pendant mon mariage, j'ai vendu ce bien et utilisé une partie des fonds pour acheter un autre bien en commun avec mon épouse.

Actuellement en cours de divorce, est-ce que je peux récupérer la totalité de la somme du bien vendu ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Cordialement.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui, vous pouvez avoir droit à une récompense de la part de la communauté à hauteur de votre apport si vous pouvez prouver qu'il provient de fonds personnels. En général on a recours à une clause de remploi dans l'acte d'achat du bien commun.

Sans cette clause, cela peut être difficile à prouver, sauf si votre épouse accepte de reconnaître la provenance des fonds.

Vous êtes bien mariés sous un régime communautaire, pas en séparation de biens ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Oui, sous forme de récompense due à vous par la communauté.

D'ailleurs, concernant la somme investie, c'est la valeur de la fraction du bien acquise grâce à ces fonds : récompense au profit subsistant.

Deux cas de figure :

1) Dans l'acquisition, vous avez fait clause de remploi des fonds propres issus de la vente : la récompense a lieu de plein droit.

2) En cas d'absence de clause de remploi, il vous faut apporter la preuve de ce remploi lors de l'acquisition.

Concernant les sommes non investies dans le bien, ont-elles été déposées sur un compte-joint ou sont-elles restées sur un compte à votre nom ? Car il me semble que les sommes dépensées un compte-joint sont réputées avoir profité à la communauté, ouvrant droit à récompense (au nominal), tandis que sur un compte à vous, elles sont réputées vous avoir profité.

Effectivement, sous réserve de la communauté. Sinon, il y a le concept de créance entre époux.

-----  
Par Phil3264

Oui, on est en régime communautaire.

L'achat du bien commun a été fait avant la vente de mon bien propre donc il ne peut pas y avoir de cause réemploi dans l'acte d'achat. Par contre, j'ai les preuves que mon argent a servi à acquérir le bien (remboursement d'un prêt relais qui était).

Par contre, ma question concerne la partie des fonds de ma vente qui n'ont pas été utilisés dans le remboursement du prêt relais.

-----  
Par Phil3264

Concernant le dépôt de cette somme sur un compte, je n'arrive pas à retrouver si c'est un compte commun ou un compte personnel

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Qu'est devenue cette part de vos fonds personnels qui n'a pas été utilisée pour rembourser ce prêt ?

-----  
Par Phil3264

J'ai demandé à mon notaire s'il a la traçabilité de cette somme, j'attends son retour

-----  
Par Rambotte

Comment voulez-vous que le notaire puisse tracer ce qu'est devenu l'argent une fois le prix de vente viré sur un compte bancaire ?

Tout au plus pourra-t-il vous donner le N° de compte utilisé pour le virement. Et peut-être le titulaire (vous ou compte-joint).

-----  
Par Phil3264

Oui, c'est l'information que je lui ai demandé.

Mais quelles sont les preuves que je dois apporter ? car l'acte de vente de mon bien fait apparaître la globalité de la somme.

-----  
Par Rambotte

Vous dites que vous avez les preuves des sommes utilisées pour rembourser le prêt.  
Vous avez donc par différence les sommes non utilisées.

-----  
Par Phil3264

Oui et est-ce que je peux récupérer cette somme quelle que soit son utilisation ?

-----  
Par Rambotte

Ce que je ne comprends pas, c'est que vous ne connaissez pas les comptes bancaires. Vous avez changé de banque ?  
Cela date de quand ?

Il ne s'agit pas de récupérer une somme, mais de faire valoir des récompenses dues à vous par la communauté.

Les récompenses sont portées au passif de la communauté.

Tous ces calculs de liquidation sont des calculs en valeur, permettant de calculer la valeur des droits de chacun dans le partage.

Ensuite il y a l'attribution des biens, avec éventuellement des paiements de soulte, pour que chacun ait la valeur de ses droits.

Si le prix de vente a été déposé sur un compte-joint, a priori, la récompense est due au nominal pour la somme déposée, mais pour la fraction qui a servi à "acquérir" en partie le bien (via le remboursement de prêt), il faut calculer le profit subsistant (lié à la valeur actuelle du bien). Mais pour faire simple, on peut se contenter de la somme versée.

Si le prix de vente a été déposé sur un compte personnel, il y a toujours la récompense pour le remboursement, et si les fonds non utilisés sont toujours présents sur ce compte, il y a reprise de fonds propres. Si vous les avez dépensés, ils devraient a priori être dépensés pour votre propre compte, donc ne causant pas un enrichissement de la communauté,

et donc pas de récompense.

Le tout sous réserve d'autres avis.

-----  
Par Phil3264

Cela date de 12 ans mais effectivement à un moment où nous avons changé de banque pour les prêts. 90% de la somme a permis de rembourser le prêt relais, opération réalisée directement du notaire vers la banque, et les 10% restants nous ont été virés sauf que je ne retrouve pas le relevé bancaire correspondant. J'avais compris que j'avais droit à récompense pour les 90% qui ont servi à acquérir le bien en commun car nous avons fait une plus value de 50% sur la vente de ce bien que nous venons de réaliser, mais je m'interroge si je pourrais récupérer les 10% qui n'ont pas servis à l'acquisition.

-----  
Par Rambotte

Nous comprenons qu'il y avait un prêt relais parce qu'il était prévu que des fonds issus d'une vente seraient disponibles.

Il faudrait plus de détail sur l'acquisition du bien :

- apports personnels (le cas échéant)
- prêt relais (capital emprunté)
- autre prêt (capital emprunté) (le cas échéant)

Et sur le capital restant dû au titre du prêt relais lors de son remboursement

Dans le but de calculer quelle fraction du bien a été "acquise" grâce au rachat du prêt relais grâce à vos fonds propres. La récompense à ce titre devrait être la valeur actuelle de cette fraction.

Le notaire (son comptable) pourrait peut-être retrouver sur quel compte bancaire le reliquat a été versé.

Mais si c'est un compte à votre nom qui n'existe plus, et qu'il n'existe désormais que des comptes-joints, la somme virée lors de la clôture est tombée en communauté, à moins que vous l'ayez dépensée durant l'existence du compte à votre nom.

-----  
Par Phil3264

Achat du bien 320000? (frais notaire 23790?)

Apport personnel 55000?

Prêt 288790? dont 172000? attendus pour rembourser la partie prêt relais

Vente de mon bien 185000? (172000? versés directement du notaire à la banque) et 13000? reversé à moi même

Vente du bien commun 480000?

-----  
Par Rambotte

Donc un prêt relais de 172000? et un prêt normal de 116790? ?

Et que des intérêts sur le prêt relais ?

L'apport personnel en fonds communs, ou en fonds propres de l'un des deux ?

Donc coût d'acquisition 343790?.

A priori, les 172000? ont permis d'acquérir quasi pile 50% du bien (172000/343790).

La récompense due par la communauté serait donc de 240000? au titre du remboursement de prêt.

Reste éventuellement 13000? au nominal pour les fonds propres restitués, s'ils ne vous ont pas personnellement profité. Vous pourriez éventuellement en faire grâce si votre objectif initial était de récupérer 185000?, alors que vous allez déjà en récupérer 240000?...

-----  
Par Phil3264

D'abord intérêts sur le prêt relais avec une durée de 24 mois max et ensuite bascule sur le 2ème prêt après le remboursement

Au vu de l'historique de notre divorce, je ne suis pas enclin de faire cadeau des 13000? non plus car c'était un bien de famille et j'aurai préféré pouvoir le conserver

-----

Par Rambotte

Je vous invite à regarder ce lien :

<https://www.bories-notaires.fr/recompense-due-par-la-communaute-a-un-epoux/>

Si vos 13000? ont été déposés sur un compte-joint (commun), la communauté est réputée en avoir profité, donc récompense due par la communauté, sauf preuve contraire, à apporter par l'autre.

Si vos 13000? ont été déposés sur un compte à votre nom, il vous appartient de démontrer que la communauté en a tiré profit pour revendiquer la récompense.

Donc ça peut être assez litigieux. Hors un partage est soit amiable, soit judiciaire (donc nouvelle procédure judiciaire), avec donc risque de perdre et d'avoir à sa charge les frais.

-----  
Par Phil3264

D'abord intérêts sur le prêt relai avec une durée de 24 mois max et ensuite bascule sur le 2ème prêt après le remboursement

Au vu de l'historique de notre divorce, je ne suis pas enclin de faire cadeau des 13000? non plus car c'était un bien de famille et j'aurai préféré pouvoir le conserver

-----  
Par Phil3264

Merci pour tous vos retours et le lien sur la récompense