# Remploi fonds propres lors d'un achat immobilier

---
Par Phil3264

Bonjour,
Dans le cadre d'un divorce, mon bien immobilier est en cours de vente (signature de l'acte définitif en août). Nous réalisons une plus-value de 50% sur la vente de ce bien.
Lors de l'achat de ce bien sous le régime de la communauté, j'avais souscrit un prêt relais car je possédais un bien en fonds propres qui était en cours de vente.
L'acte d'achat du bien en commun a eu lieu en octobre 2012 et la vente de mon bien a finalement eu lieu en avril 2013.
Lors de la vente de mon bien, le notaire a directement remboursé le prêt relais à la banque (les fonds ne sont pas passés par mon compte).
Aujourd'hui, le notaire a préparé un compte de répartition pour chacun et il a calculé la plus value en tenant compte de l'apport en fonds propres que j'avais fait au moment de la vente de mon bien.
Mon ex-épouse conteste cette répartition de la plus-value en spécifiant qu'il n'y a pas eu de clause de remploi.
En a t'elle le droit ? Mon notaire m'a fournit le relevé de compte au moment de cette opération et me dit que c'est suffisant juridiquement.
Merci d'avance pour votre réponse
Cordialement
Philippe Barraillé

---
Par Rambotte

Bonjour.

Elle a le droit de contester car on a toujours le droit de contester.

S'il y a clause de remploi dans l'acte notarié, récompense est due de plein droit, sauf à invoquer le faux dans l'acte notarié.
S'il n'y a pas clause de remploi, récompense est due si on prouve que des fonds propres ont permis d'acquérir le bien.
Votre notaire semble considérer que la preuve est apportée.

Le prêt relai est souscrit en propre, et pas par la communauté (chose acceptée par la banque sans doute parce qu'il est acquis que des fonds propres vont solder ce prêt relai).
Donc l'acquisition s'est bien faite avec des fonds propres reçus en prêt relai, même si ce fait n'est pas mentionné en clause de remploi.

Et si le prêt relai était regardé comme un emprunt commun, le remboursement du prêt relai commun par des fonds propres devrait aussi ouvrir droit à récompense.

Mais peut-être ce qui est contesté, ce n'est pas l'existence de la récompense, mais qu'elle soit calculée au profit subsistant ? Donc de savoir si les fonds propres ont servi à "acquérir" le bien. Sachant que "acquérir" n'est pas réduit ici à l'acte de vente. Les remboursements de prêt servent à "acquérir" dans le domaine des récompenses, a priori.

Voir les autres avis.

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
En complément, si vous ne trouvez pas d'accord amiable pour le partage, le notaire bloquera les fonds et vous devrez passer devant un tribunal pour acter le partage.

---
Par Phil3264

Merci pour vos retours.
Pour répondre à Rambotte sur le prêt relais, il a bien été souscrit en propre par moi-même.
Oui, malheureusement je suis bien conscient que ça entrainera un blocage des fonds et un passage devant un tribunal.