



## Vente d'une maison reçue en donation

-----  
Par Caro87

Bonjour,

Si je vends ma maison reçue par donation par mes parents, Est-ce-que la prochaine que j'achète avec les sous de la vente sera uniquement à moi ou comme je suis mariée sous le régime de la communauté elle sera à moi et mon mari? Y a-t-il un moyen pour que la nouvelle maison soit seulement à moi? J'essaye d'assurer mes arrières et de préserver mon héritage. Merci

-----  
Par janus2

Bonjour,

La maison actuelle est un bien propre puisque reçu en donation de vos parents. Si vous la vendez, l'argent sera alors encore un bien propre. Si vous utilisez cet argent pour racheter un autre bien, celui-ci sera également un bien propre, mais il faut que cela soit noté sur l'acte notarial (clause de remploi).

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

En effet, le prix de vente est propre, mais il "tombe" en communauté (il se mélange avec les fonds de la communauté lors de l'encaissement du prix sur votre compte bancaire, fut-il à votre seul nom). Ce qui ouvre droit à récompense lors de la liquidation de communauté.

Donc l'argent utilisé pour acquérir est réputé commun, donc le bien est commun, sauf clause de remploi du prix de vente du bien propre, ce qui rend le bien acquis propre. Le remploi anéantit bien sûr la récompense à hauteur du remploi, puisque l'argent propre est extrait de la communauté dans laquelle il était "tombé".

Notez aussi que votre conjoint participera à l'acte pour reconnaître le remploi.

-----  
Par janus2

En effet, le prix de vente est propre, mais il "tombe" en communauté (il se mélange avec les fonds de la communauté lors de l'encaissement du prix sur votre compte bancaire, fut-il à votre seul nom). Ce qui ouvre droit à récompense lors de la liquidation de communauté.

Bonjour Rambotte,

Je ne suis pas d'accord sur ce point, l'argent issu de la vente d'un bien propre reste propre, peu importe sur quel compte il est versé.

-----  
Par Rambotte

Je n'ai pas écrit qu'il devenait commun, mais qu'il était encaissé par la communauté, qu'il se mélangeait avec les fonds communs (sur un relevé de compte, on ne sait pas distinguer un euro propre et un euro commun dans le solde, et il n'est pas écrit après le solde "dont tant d'euros sont propres"). C'est ce phénomène qui est imagé par le vocable "tomber en communauté", qui ne signifie bien entendu pas "devenir commun".

C'est le remploi qui permet d'extraire les fonds propres qui se sont mélangés aux fonds communs.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Une solution consiste à "isoler" les fonds propres issus de la vente pour ne pas les mélanger à des fonds communs.

La Cour de cassation considère que des sommes d'argent peuvent rester propres :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000049510202]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000049510202[/url]

S'il est prévu de les réutiliser rapidement pour acheter un autre bien, vous pouvez les laisser entre les mains du notaire qui les versera directement au vendeur.

Sinon, il faut virer cet argent sur un compte dédié où aucune autre somme ne sera déposée... et veiller à garder tous les relevés de compte depuis l'ouverture jusqu'à la réutilisation de l'argent.

-----  
Par isernon

bonjour,

à vérifier si l'acte donation, ne contient pas une clause d'inaliénabilité du bien donné, du vivant des donateurs.

salutations

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue à Caro87.

J'ai toujours recommandé d'assurer la meilleure traçabilité possible en faisant transiter le prix de vente par un compte uninominal.

Mais ce n'est pas obligatoire, on peut assurer cette traçabilité de la vente d'un bien propre et son emploi dans un nouvel achat.

- Les relevés de compte peuvent et doivent être conservés.
- L'acte de vente en bonne et due forme, détaille les informations sur le propriétaire-vendeur.
- L'acte d'acquisition du nouveau bien relate au chapitre paiement, la vente, en faisant référence à l'acte de celle-ci.