



Soulte et achat de maison sans contrat de mariage

Par **gina**, le **08/03/2009** à **09:54**

bonjour

en 2004 mon ami pas divorce mais separe de son epouse et moi meme divorcee, avons achete une maison moi avec une soulte de mon divorce et mon ami avec un pret mais a nos deux noms

en 2005 nous nous sommes maries sans contrat de mariage

nous avons vendue notre maison et rachete une autre je n'ai pas fait stipuler que c'etait un reemploi de soulte !!!

que se passera t'il si je venais a divorcer ou si je venais a decedee pour mes enfants

j'ai trois enfants et mon mari aussi mais aucun en commun

quelle serai ma part ou celle de mes enfants dans ce cas

d'avance merci

Par **Upsilon**, le **08/03/2009** à **15:15**

Bonjour et bienvenue sur notre site !

Une seule réponse: Aïe, la tuile ! Ce n'est JAMAIS une bonne solution de ne pas insérer une clause de remploi dans l'acquisition d'une maison. Le remploi permet de réévaluer l'apport originaire en fonction de la valeur finale de la maison.

Je vous explique la différence, avec chiffres pour que ce soit plus clair!

Exemple n°1: Avec emploi:

Madame et Monsieur X acquièrent un immeuble d'une valeur de 200.000euros.

Madame déclare remployer 80.000euros dans l'acquisition, le reste étant financé par un prêt.

Au jour de la dissolution de la communauté (pour décès ou divorce), la maison vaut 320.000 euros.

La répartition de la maison de se fera comme suit:

Part de Madame:

On sait que Madame a utilisé 80.000euros de fonds propres pour acquérir une maison qui en valait 200.000. Sa contribution étant inférieure à celle de la communauté (120.000euros par un prêt réputé commun), la maison est commune. Pour autant, la communauté doit **récompense** à Madame pour les 80.000euros.

Le calcul de la récompense se fera en fonction du profit qu'en a tiré la communauté, savoir:

La part de financement propre / Valeur totale jour acquisition x valeur actuelle

$(80.000 / 200.000) \times 320.000 = 128.000$ euros

Lors de la dissolution du régime par divorce, Madame aura vocation à 128.000 euros sur la maison.

Lors de la dissolution par décès, les héritiers de Madame pourront se partager 128.000 euros.

Attention, ce n'est pas la part qui revient aux enfants, c'est la part qui tombe dans la SUCCESSION de Madame. Cette succession sera partagée entre le conjoint et les enfants de Madame, et pas seulement entre ses enfants. Monsieur en récupèrera donc une partie. *(je vous chiffrerai cela si vous voulez le détail).*

Exemple n°2: sans clause de emploi:

On présume que les fonds utilisés sont tous communs, Madame n'a donc aucun droit à récompense sur l'acquisition de la maison. En revanche, on sait que Madame avait touché 80.000euros qui lui étaient propres du fait de la revente d'un bien indivis. Ces 80.000euros ont été absorbés par la communauté, de sorte qu'elle doit rendre à Madame ces 80.000euros au jour de la dissolution de la communauté.

Conclusion:

Avec emploi: 128.000euros au jour de la dissolution

Sans emploi: 80.000euros au jour de la dissolution

J'ai toutefois une solution à vous proposer qui vous permettrait de rattraper le tir.

L'article 1434 du code civil, berceau du emploi, nous dit:

[citation]L'emploi ou le emploi est censé fait à l'égard d'un époux toutes les fois que, lors d'une acquisition, il a déclaré qu'elle était faite de deniers propres ou provenus de l'aliénation d'un propre, et pour lui tenir lieu d'emploi ou de emploi. **A défaut de cette déclaration dans l'acte, l'emploi ou le emploi n'a lieu que par l'accord des époux, et il ne produit ses effets que dans leurs rapports réciproques.**[/citation]

Si le emploi n'a pas été stipulé dans l'acte d'acquisition, il vous est toujours possible de contacter un notaire pour rédiger un acte dans lequel vous reconnaitrez vous ainsi que votre mari que la maison a été acquise avec une partie de vos fonds propres, par EMPLOI.

En revanche, il existe un doute sur l'efficacité de cet acte si vous veniez à décéder, puisqu'il n'a d'effet qu'entre les époux. Par conséquent, vos enfants pourraient ne pas pouvoir s'en servir. D'un autre côté, les héritiers sont substitués de plein droit dans toutes les actions et

droits du défunt, donc.... A vérifier auprès d'un notaire !

(Personnellement je pense que l'acte serait efficace pour vos enfants).

Cordialement,

Upsilon.