



## Propriété maison et réemploi de fonds propres non inscrits dans l

Par **GUILBERT Christiane**, le 11/02/2011 à 14:16

Bonjour, le notaire chez qui nous avons acheté une maison en 1995 avec des fonds propres à madame attestés par un document notarié de vente d'une autre maison a bien indiqué madame comme propriétaire mais sans noter dans l'acte que c'était un réemploi de fonds propres. Comme nous sommes mariés sous le régime simple de communauté de biens, je viens d'apprendre que ce bien est considéré comme commun. Mon mari a, d'un précédent mariage, 2 filles qui ont toujours refusé de le voir et dont il ne connaît pas l'adresse. Pour faire valider mes droits sur cette maison, un notaire me parle de réemploi ou de réemploi a posteriori. Qu'est-ce que cela signifie exactement et quelle sera ma situation en cas de décès de mon mari? Quels seront les droits exacts de ses filles sur l'héritage (biens et comptes)? Merci de bien vouloir me répondre et de me dire quelles questions précises je dois poser au notaire pour éviter de nouvelles mauvaises surprises.

Par **mimi493**, le 11/02/2011 à 14:58

La maison est commune mais la communauté vous doit récompense pour l'emploi de vos biens propres. Au final, ça peut revenir au même (elles auront une partie de la maison, mais devons vous rembourser une partie de l'apport en bien propre que vous avez fait, en l'actualisant)

Dans votre cas, pensez bien à la donation au dernier vivant précise, voire une clause précipitaire dans le contrat de mariage

Par **Athenanike**, le **11/02/2011** à **15:41**

Bonjour,

je ne vous conseille pas ce genre de mesure en remploi ou remploi à posteriori pour éviter que les filles de votre mari puissent un jour être bénéficiaire de l'héritage de leur père. Il vous suffit simplement de changer votre contrat de mariage chez un notaire.

Il existe une procédure qui se nomme "Communauté universelle" avec ou sans clause d'attribution intégrale, qui permet de vous mettre à l'abri aussi bien vous que votre époux en cas de décès de l'un ou de l'autre, en vous donnant seule bénéficiaire des biens mis en commun dans cette communauté, qu'ils soient d'une première union ou d'une seconde.

Dans le régime de la communauté universelle, tous les biens, présents et à venir, possédés par les époux sont mis en commun, quelle que soit la date d'acquisition (avant ou après le mariage), leur origine (achat, donation, etc.) et leur mode de financement.

Les biens propres par nature définis par l'article 1404 du Code civil restent toutefois la propriété personnelle du conjoint concerné : vêtements et linges personnels, et surtout les dommages-intérêts et les indemnités alloués en réparation d'un préjudice personnel, moral ou physique.

Il faut également noter qu'on peut parfaitement léguer ou donner un bien à un conjoint marié sous le régime de la communauté universelle en précisant que ce bien ne doit pas entrer dans la communauté.

NB: Si vous avez de votre union des enfants, ou si vous avez vous même des enfants d'une première union que vous ne voulez pas léser il sera plus judicieux d'opter pour une communauté universelle sans clause d'attribution intégrale, mais au risque de favoriser les filles de votre époux.

Cordialement.

Par **toto**, le **11/02/2011** à **23:13**

communauté universelle est une machine à fabriquer du contentieux des succession en cas d'enfants d'un premier lit , lesquels sont deshérités'ils ne font rien , mais sont surs de gagnés si il assignent en partage

"Pour cette raison, ce régime est déconseillé en présence d'enfants d'un premier lit. Ces derniers peuvent même contester en principe l'adoption d'un tel régime"  
extrait de

<http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/vie-a-deux/vd110-faut-il-signer-un-contrat.php3>

Par **mimi493**, le **11/02/2011** à **23:24**

Sans compter que ça fait un drôle d'effet en cas de divorce ...

Par **GUILBERT Christiane**, le **18/02/2011** à **12:22**

Merci de vos conseils