



Comment calculer la récompense due à mon épouse

Par **sammy_old**, le **23/07/2007** à **19:37**

Bonsoir,

Peut-être pourrez-vous m'informer : J'ai acheté un appartement avec apport personnel + emprunt et un an plus tard je me suis marié sous le régime légal. L'emprunt a été prélevé automatiquement sur mon compte perso (faisant parti comme tous nos comptes de la communauté). Mon salaire est versé sur ce compte. Huit ans plus tard j'héritais d'un bien de ma tante et je le vendais (j'ai les actes notariés), j'ai déposé le chèque du notaire sur mon compte perso et huit ans plus tard je terminais de payer l'emprunt et la même année ma femme et moi achetions une maison avec en apport personnel la moitié du prix de la maison : elle avec une part de la vente de son terrain et moi avec une part de l'héritage de ma tante (acte notarié pour remploi de bien propre à concurrence de) + emprunt.

Ayant un acte notarié de l'héritage de ma tante et le remploi lors de l'achat de notre maison, je voudrais savoir si à dater de mon héritage les remboursements de mon emprunt concernant mon appartement sont considérés comme faisant partis de la communauté ou prélevés sur mon héritage puisque tout était sur mon compte ?

Sachant que mon héritage était suffisamment important pour rembourser les mensualités et le remploi pour l'achat de notre maison, pouvez-vous me dire quelle sera la récompense de mon épouse concernant l'appartement que j'avais acheté avant notre mariage ?

Je vous remercie par avance.

Par **Upsilon**, le **24/07/2007** à **15:01**

Bonjour !

J'espere réussir à répondre au mieux a votre question dans les lignes qui suivent ! Dans le cas contraire, n'hésitez pas à demander des précisions.

Je vais décomposer votre problème afin de répondre le plus clairement possible :

[s]I) L'achat de l'appartement avant votre mariage et le sort de l'emprunt :[/s]

[s]L'appartement acheté avant le mariage[/s] est un bien propre, qu'il ait été intégralement payé avant le mariage ou non :

*Article 1401 Code civil: **La communauté se compose activement des acquêts faits par les époux ensemble ou séparément durant le mariage, et provenant tant de leur industrie personnelle que des économies faites sur les fruits et revenus de leurs biens propres. A contrario, les acquisitions précédant le mariage ne tombent pas dans la communauté.***

[s]En revanche, vos comptes bancaires[/s] , qu'ils soient à votre nom personnel, celui de votre épouse ou commun, sont des biens communs.

Par conséquent, l'argent qui y est versé devient commun, par confusion avec les autres sommes présentes sur le compte.

En définitive, le remboursement de votre prêt s'est fait avec des deniers communs même après avoir touché votre héritage, puisque celui-ci est tombé en communauté par confusion.

Il s'agit typiquement d'utilisation de fonds communs au profit d'un bien propre, vous devrez donc récompense à la communauté au titre de l'emploi de somme commune (*l'héritage*) pour un bien propre (*le remboursement du prêt de votre maison acquise avant le mariage*). (*Si la question vous interesse, je pourrai par la suite détailler la méthode de calcul*).

[s]II) L'héritage de votre tante : [/s]

L'héritage est par définition un bien propre de la personne (Article 1405 Code civil).

Mais, encore une fois, **puisque le prix de vente a été placé sur votre compte, les sommes sont entrées en communauté.**

Pour autant, **la communauté vous devra récompense** à hauteur de l'héritage perçu, moins la somme réutilisée avec clause de remploi.

En effet, la communauté aura profité de cet héritage il est donc normal qu'elle doive récompense. Par contre, n'ayant pas profité de la portion de l'héritage réinvesti dans le remploi, il est aussi logique de ne pas exiger récompense de cette somme au titre de l'entrée de l'héritage en communauté.

[s]III) L'acquisition d'une maison pendant le mariage :[/s]

Il me faudrait plus de détails afin de pouvoir vous répondre précisément.

Je vais tout de même vous donner les grandes lignes :

Je vais ici partir du principe que la communauté a financé plus de 50% de l'acquisition du bien

(Cad que le prêt contracté représente plus de 50% de la valeur du bien acquis).

Dans ce cas, le bien sera commun.

La communauté devra récompense :- A votre femme du fait de l'investissement de la valeur de son terrain (S'il lui appartenait en propre et qu'elle a effectué un emploi).

- A vous même du fait de l'investissement d'une part de l'héritage de votre tante (qui est propre et avec clause de emploi).

J'espere avoir répondu le plus clairement possible à votre question, n'hésitez pas à me demander de clarifier mes propos au besoin.

Cordialement,

Upsilon.

Par **sammy_old**, le **24/07/2007** à **16:26**

Bonjour Upsilon !

En définitive, le remboursement de votre prêt s'est fait avec des deniers communs même après avoir touché votre héritage, puisque celui-ci est tombé en communauté par confusion.

Lors de mon rendez-vous chez mon notaire pour la succession de ma tante, je lui avais dit que j'étais marié sous le régime légal, je lui avais demandé si je pouvais laisser ce chèque chez lui et ensuite contacter ma banque afin de rembourser le solde du prêt concernant ce fameux appartement afin que l'héritage de ma tante ne tombe pas dans la communauté. Le notaire m'avait répondu que ce n'était pas nécessaire, que cet argent ne tomberait pas dans la communauté puisque l'acte notarié certifiait que la somme perçue couvrait largement les remboursements de la date de l'héritage jusqu'à la fin du prêt et que je pouvais déposer ce chèque sur mon compte bancaire seulement si ce compte était à mon nom, il m'avait demandé de garder le relevé de compte afin de prouver que le chèque avait bien été viré sur ce compte et de le joindre à l'acte notarié. Il m'avait certifié que la récompense due à la communauté s'arrêterait dès que mon chèque serait viré sur mon compte bancaire et il m'avait même fait une estimation de cet appartement ainsi que le calcul de la récompense dû à la communauté (il le connaissait, il en avait acheté un dans le même immeuble). Donc j'ai fait ce qu'il m'a conseillé.

J'ai eu un doute récemment lorsque ma femme m'a parlé de récompense qu'elle calcule ainsi : prix d'achat de vente actuel de l'appartement moins mon apport perso moins les intérêts d'emprunt et le reste divisé par deux.

Si vous et elle avez raison, alors QUE DOIS-JE CONCLURE DES CAPACITES DE CE NOTAIRE ? ET A QUI PEUT-ON SE FIER ???

D'avance merci.

Par **Upsilon**, le **24/07/2007** à **19:54**

Hum...

J'avoue que la je ne suis plus certain a 100% de ma réponse, vous me mettez un doute.

Je vais me renseigner plus en avant sur la question, mais il me semble que l'héritage est bel et bien tombé dans la communauté. Pas de panique pour autant, je me renseigne !

De toute façon, il faut bien comprendre que les " récompenses " ne sont bien souvent qu'un jeu d'écriture comptable, vous ne payez pas matériellement de votre poche dans la plupart des cas... (Mais ca arrive malheureusement !).

[s]Concernant la méthode de calcul de la récompense :[/s]

Je vais vous expliquer comment on calcule une récompense, dans les 2 cas qu'il faut envisager pour vous : Soit l'héritage était un propre, soit il est tombé en communauté.

[s]1° Cas de l'héritage resté en bien personnel : [/s]

Pour qu'il puisse y avoir récompense, il faut tout d'abord que la communauté ait mis de l'argent dans le bien propre, à savoir votre appartement.

Vous avez dit qu'après votre mariage, vous avez remboursé votre prêt durant 8 ans. En fait, c'est la communauté qui a remboursé votre prêt durant cette période. Par la suite, le remboursement s'est effectué par l'héritage, que nous supposons ici propre.

Conclusion : La communauté a financé 8ans de remboursement !

Il faut donc faire le calcul suivant pour déterminer le montant de la récompense que vous devez à la communauté :

$$\frac{8 \text{ annualités de remboursement du Prêt}}{\text{Prix total de l'acquisition + Frais d'acquisition}} \times \text{Valeur Immeuble au jour du Partage de la communauté.}$$

[s]2° Cas de l'héritage passé en communauté :[/s]

Ici la situation est différente. Nous supposons que l'héritage est tombé en communauté. Par conséquent, le prêt a été remboursé :

- Les 8eres années de votre mariage par des deniers communs
- Les années restantes par l'héritage, commun.

Donc la communauté aurait financé la totalité du prêt hormi 1an de remboursement pré - union.

On aurait donc le calcul suivant pour déterminer ce que vous devez à la communauté :

$$\frac{\text{Coût total du prêt - 1 an de remboursement}}{\text{Coût total de l'acquisition + Frais}} \times \text{Valeur de l'immeuble au jour du partage de la communauté.}$$

MAIS !

Puisque nous imaginons le cas dans lequel votre héritage serait passé en communauté, il faut aussi souligner que la communauté vous devra récompense à hauteur de la totalité de la somme de l'héritage !

Pour ce qui est de la situation de votre héritage, je me documente au plus vite afin de répondre à vos inquiétudes.

A bientôt.

Upsilon.

Par **sammy_old**, le **24/07/2007** à **20:50**

Bonsoir Upsilon,

1° Cas de l'héritage resté en bien personnel :

Pour qu'il puisse y avoir récompense, il faut tout d'abord que la communauté ait mis de l'argent dans le bien propre, à savoir votre appartement.

Vous avez dit qu'après votre mariage, vous avez remboursé votre prêt durant 8 ans. En fait, c'est la communauté qui a remboursé votre prêt durant cette période. Par la suite, le remboursement s'est effectué par l'héritage, que nous supposons ici propre.

Conclusion : La communauté a financé 8ans de remboursement !

Il faut donc faire le calcul suivant pour déterminer le montant de la récompense que vous devez à la communauté :

Et lorsque j'applique votre calcul, je trouve exactement la même somme que le notaire avait calculée pour la récompense due à la communauté.

Le notaire avait donc opter pour ce premier cas.

Je vous remercie pour tout le travail que vous faites afin de m'éclairer sur le mode de calcul qui sera le bon.

Par **Upsilon**, le **24/07/2007** à **20:54**

Oui, donc il semblerait en effet que le notaire ait considéré que l'héritage resterait en propre même une fois confondu dans votre compte avec d'autres sommes.

Je me renseigne le plus vite possible, certainement aurais-je la réponse demain.

A bientôt !

Upsilon.

Par **sammy_old**, le **24/07/2007** à **21:07**

OK ! A demain.

Je vous remercie Upsilon.

Par **Upsilon**, le **25/07/2007** à **10:32**

Rebonjour ! Courte nuit pour trouver votre réponse, mais je pense après approfondissement avoir trouvé la solution la plus juridique au problème.

Vous avez dit que le compte sur lequel a été déposé la somme de la vente de votre héritage a **aussi reçu vos gains et salaires**.

Par conséquent, nous sommes bel et bien en présence **d'une confusion des sommes d'argent** comme je le pensais.

Dans un tel cas, il est impossible de savoir quel argent (Héritage ou bien Gain et Salaire) a été REELLEMENT affecté au remboursement.

On considère donc que l'héritage est tombé dans la communauté.

Par conséquent, le prêt a bel et bien été remboursé par la communauté, et cette situation ouvre bien droit à une [s]DOUBLE récompense [/s]:

[s]1° Une récompense due par vous à la communauté au titre du remboursement de votre prêt personnel :[/s]

$$\frac{\text{Coût total du prêt - 1 an de remboursement}}{\text{Coût total de l'acquisition + Frais}} \times \text{Valeur de l'immeuble au jour du partage de la communauté.}$$

(ATTENTION toutefois, il ne faudra prendre en compte dans le calcul que les sommes REELLEMENT versées par la communauté au jour de sa dissolution. C'est à dire que s'il reste des échéances au prêt au jour de la dissolution, ces échéances ne sont PAS a prendre dans le calcul.)

Vous avez remboursé votre prêt seul durant une année avant votre mariage. Suite à votre mariage, la communauté est réputée avoir tout remboursé (Les 8 premières années du mariage, et même par la suite puisque l'héritage est réputé tombé en communauté).

[s]2° Une récompense de la communauté à votre profit, du fait de la confusion de votre héritage :[/s]

La communauté a dû profiter indirectement de votre héritage. En effet, s'il est vrai que les sommes sont confondues et qu'on ne sait pas conséquent pas quelles sommes ont été employées dans le remboursement du prêt, il est également vrai que les sommes tirées de votre compte pour des dépenses affectées à la communauté ont une origine inconnue !

La communauté vous devra donc, au jour de la dissolution de la communauté, une [s]récompense égale au prix de vente de l'héritage [/s]de votre tante.

Le problème semble clair maintenant, le notaire a, semble-t'il, fait une erreur concernant l'appréciation de votre compte. S'il avait été alimenté UNIQUEMENT par l'héritage, il n'y aurait pas eu confusion et les sommes seraient restées propres.

En compensation à ce problème, dites vous que la communauté devra vous reverser le montant de l'héritage de votre tante, qui peut (apparemment) représenter une grosse somme d'argent !

N'hésitez pas à revenir nous voir pour toute autre question ou éclaircissement.

Cordialement,

Upsilon.

Par sammy_old, le 25/07/2007 à 11:11

Bonjour Upsilon !

Le problème semble clair maintenant, le notaire a, semble-t'il, fait une erreur concernant l'appréciation de votre compte. S'il avait été alimenté UNIQUEMENT par l'héritage, il n'y aurait

pas eu confusion et les sommes seraient restées propres.

Je dis BRAVO au notaire car avec la flambée du prix de l'immobilier je perds énormément.

Et le fait que mon épouse ait reconnu chez le notaire que j'avais bien perçu cet héritage (acte notarié avec date et somme), m'apporte quoi ?

Je vous remercie pour le temps que vous me consacrez.

Par **Upsilon**, le **25/07/2007** à **12:57**

Malheureusement je pense que cette déclaration ne change pas grand chose au problème.

Les deniers sont devenus communs par le fait des effets du mariage, et je ne pense pas que les déclarations aient une grande valeur au delà.

Il s'agit vraisemblablement d'une situation difficile juridiquement.

Vous avez 2 avis contradictoires, émanant de deux notaires différents (j'ai vérifié ma réponse auprès du notaire chez qui je suis actuellement en stage).

Il serait peut-être bon de vérifier auprès d'un troisième notaire, ou auprès d'un avocat spécialisé dans les régimes matrimoniaux (attention aux honoraires !!!) la solution à ce litige.

Mais encore une fois, je vous le répète. La somme issue de la succession avait l'air d'être extrêmement importante, et si cette somme tombe bien en communauté, celle-ci vous devra récompense du TOUT !

Je vais essayer de vous donner [s]**un exemple chiffré** [/s] pour vous faire comprendre qu'en réalité, concrète, vous ne PERDEZ pas d'argent matériellement parlant :

Soit une maison acquis pour une valeur de 100.000 euros + 10.000 euros de frais, avec un prêt de 110.000 euros remboursable sur 22 ans.

Un an après l'acquisition, vous vous mariez.

8 ans après, vous héritez de votre tante et placez les sommes sur votre compte, pour 300.000 Euros, qui tombe dans la communauté.

Admettons que le mariage prenne fin 10 ans après sa conclusion (par décès ou divorce).

Au jour de la dissolution du régime matrimonial, l'immeuble vaut 300.000 euros.

Ici, le prêt est à 417 euros par mois, soit 5.000 euros par an.

La communauté a remboursé le prêt à hauteur de 5.000 x 10 ans soit à hauteur de 50.000 Euros.

[s]1° Situation dans laquelle l'héritage est commun :[/s]

On a donc en appliquant la formule que je vous ai détaillé précédemment :

$50.000 / 110.000 \times 300.000 = 136.364$ Euros.

Vous devrez donc 136.364 Euros à la communauté au titre de la récompense.

MAIS d'un autre côté, la communauté a elle absorbée 300.000 Euros de votre héritage. Elle vous devra donc 300.000 Euros lors de la dissolution.

Conclusion :

En procédant par un jeu d'écriture comptable, la communauté vous devra $300.000 - 136.364 = 163.636$ Euros.

Au jour de la dissolution de la communauté, vous reprendrez donc votre appartement, le reliquat de l'héritage, la moitié de la communauté + en valeur 163.636 Euros.

[s]2° Situation dans laquelle l'héritage est propre :[/s]

Ici, on a la situation suivante :

La communauté a remboursé votre prêt durant 8 ans, puis vous avez repris le remboursement.

La communauté a donc financé 5.000×8 ans soit 40.000 Euros de votre immeuble.

Soit au total :

$40.000 / 110.000 \times 300.000 = 109.091$ Euros.

Vous devriez donc au titre de récompense la somme de 109.091 Euros à la communauté.

MAIS de plus, vous avez par la suite remboursé votre prêt à l'aide des sous de la succession, et ce, selon l'exemple, pendant 2 ans (*Dans l'exemple, le mariage se dissout au bout de 10 ans, et la communauté a remboursé pendant 8 ans le prêt*).

Soit au total $5.000 \times 2 = 10.000$ euros

Donc de votre héritage en propre, resterait théoriquement :

$300.000 - 10.000 = 290.000$ Euros

et vous devriez à la communauté 109.091 euros, qui se payera en moins-prenant sur la communauté (Cela signifie que vous prendrez la moitié de la communauté MOINS les 109.091 Euros).

CONCLUSION GENERALE :

En somme, dans un cas vous perdez plus sur votre héritage, mais vous prenez plus sur la communauté, et dans l'autre cas votre héritage est intact mais vous perdez des droits dans la communauté.

Tout ceci n'est bien sur que théorique, mais a pour but de vous faire voir que, concrètement, vous ne verserez pas d'argent en REALITE dans la communauté. Vous ne "perdez" donc pas a proprement parler de l'argent. Il est juste transformé en biens.

Dans tous les cas, je vous invite a consulter un avocat spécialiste (même si les coûts sont

élevés !) afin de clarifier au mieux la situation.

Cordialement

Upsilon.

Par **sammy_old**, le **25/07/2007** à **13:37**

Re-bonjour Upsilon !

Tout ceci n'est bien sur que théorique, mais a pour but de vous faire voir que, concrètement, vous ne verserez pas d'argent en REALITE dans la communauté. Vous ne "perdez" donc pas a proprement parler de l'argent. Il est juste transformé en biens.

Ok ! Je comprends bien qu'il s'agit d'un jeu d'écriture. Je note tous vos modes de calcul afin de refaire mes comptes.

Encore merci pour le temps que vous avez consacré à éclaircir ce calcul de "récompense"

Je ne voudrais pas exagérer, mais puis-je encore vous poser une question ?

- Mon épouse a déposé sur son compte perso l'argent de son héritage mais rien d'autre (pas ses revenus). Elle s'offre des voyages avec ses amies, etc.. mais aucune dépenses pour le ménage. Je n'ai rien contre... mais maintenant **elle me dit que la communauté lui devra "récompense"** puisque cet argent lui vient d'un héritage, qu'elle a l'acte notarié de la succession et le chèque déposé sur son compte bancaire.

Pouvez-vous me dire si ma femme dit vrai ?

Par avance merci.

Par **Upsilon**, le **25/07/2007** à **13:44**

Oula =)

Non il ne faut pas abuser tout de même !!!!

La communauté doit récompense a un époux si elle a profité de biens propres... Dans le cas de votre femme, la communauté n'a ABSOLUMENT PAS participé au ménage de par cet argent.

Pour autant attention, il y a présomption de communauté sur TOUS les biens, c'est à dire que les comptes sont réputés communs jusqu'a preuve du contraire.

Ce sera a VOUS de prouver que ces sommes n'ont servi qu'à son plaisir personnel et n'ont jamais servi au ménage... Difficile je vous l'accorde, mais avec les relevés de compte cela ne

pose pas de probleme majeur je pense...

Par **sammy_old**, le **25/07/2007** à **14:27**

Justement... je n'ai pas accès à ses comptes !!!! Ma épouse est plus maline que moi.

Donc, elle je pense qu'elle aura sa "récompense"

Je vous remercie Upsilon d'avoir sur votre temps pour traiter mes différents sujets.

Cordialement.

Sammy

Par **Upsilon**, le **25/07/2007** à **16:36**

Je vous en prie, je me suis inscrit ici pour ca !

Bon courage pour la suite dans vos démarches.

Si vous le pouvez, tenez nous au courant sur ce forum de la suite de vos démarches !

A bientôt j'espere,

Cordialement,

Upsilon.