

Bien immobilier acheté avec argent succession/régime commun

Par **chichoune**, le **11/09/2004** à **09:25**

Tout ce qui fait partie d'une succession (meubles, immeubles) revient exclusivement à l'héritier sans tomber dans la communauté dans le cas d'un régime matrimonial communautaire.

Dans le cas de l'héritage d'argent durant le mariage par l'époux ou l'épouse (mariés sous le régime de la communauté), et achat par le couple, d'une maison, avec totalité de cet argent hérité, (tout ce qui a été acheté pour rendre habitable cette maison a été acheté par les deux) :

- Peut on dire que la maison est l'héritage propre de l'époux par exemple, et qu'elle est exclue de la communauté lors d'un divorce, même si ce bien n'est pas un bien transmis directement par la famille. L'argent hérité aurait très bien pu servir à voyager en couple par exemple, et là on ne demanderait pas le remboursement du voyage effectué avec l'argent d'une succession à la conjointe non héritière au moment d'un divorce ?

Merci de vos infos !

Par **germier**, le **13/09/2004** à **09:43**

[size=150:38y8byg5]Le conseil que je donnerai au conjoint c'est de se retrancher derrière la présomption de communauté donc de laisser à l'autre le soin et la charge de rapporter la preuve de l'origine de l'argent, puis que c'est cet argent qui a été utilisé pour le bien immobilier.[/size:38y8byg5]

Par **jeeecy**, le **13/09/2004** à **11:54**

[quote="germier":2faknc18][size=150:2faknc18]Le conseil que je donnerai au conjoint c'est de se retrancher derrière la présomption de communauté donc de laisser à l'autre le soin et la charge de rapporter la preuve de l'origine de l'argent, puis que c'est cet argent qui a été utilisé pour le bien immobilier.[/size:2faknc18][/quote:2faknc18]

ca dépend qui on défend bien sûr.
donc dans ton cas qui défends-tu?

si c'est l'héritier oui il faut dire que la maison lui appartient et que seuls les meubles achetés en commun sont à diviser lors de la séparation

si c'est l'autre conjoint il faut dire que la maison a été choisie par les deux donc qu'elle est commune et que comme le dit germier c'est à l'autre d'apporter la preuve de l'origine de l'argent.

Par **Olivier**, le **13/09/2004** à **23:51**

quand tu parles de communauté, tu parles de communauté légale (réduite aux acquêts) ou y a-t-il eu contrat de mariage sous le régime de communauté universelle ?

Sinon que dit l'acte notarié de vente de l'immeuble ? Les acheteurs sont-ils mentionnés tous deux et agissent-ils solidairement ? Il faut aussi regarder dans l'acte quelle est la quotité acquise par chacun des époux.... Le problème est que si l'acte mentionne que l'immeuble est acquis en situation d'indivision, alors il y a indivision et peu importe à mon sens l'origine des fonds.... Donc regarde le titre de propriété de l'immeuble, la réponse s'y trouve sûrement, et peu importe l'origine des deniers utilisés pour l'acquisition. Prenons un exemple concret : un époux va seul contracter le prêt à la banque pour l'achat d'un immeuble en commun avec son conjoint. L'origine des deniers importe peu en l'espèce si l'acte précise que les époux ont acquis le bien ensemble. Dans ce cas, ils en sont propriétaires indivis, chacun selon la quotité exprimée dans l'acte....

Donc je dirais que si le bien a été acheté en commun, il ne s'agit en aucun cas d'un bien propre. Dans tous les cas dans un régime de communauté, tous les biens acquis durant le mariage sont des biens communs, sauf les biens acquis à la suite d'une donation ou d'un legs.

Par **Ben51**, le **14/09/2004** à **00:59**

L'argent reçu en héritage par l'époux est un bien propre. L'article 1406 C.civ dispose que "[i:3or7r1zw]forment des propres ... les biens acquis en emploi ou remploi, conformément aux articles 1434 et 1435[/i:3or7r1zw]"

Autrement dit, la maison qui a été achetée grâce au remploi de cet argent est un bien propre appartenant à l'époux, ainsi que tous les biens acquis à titre d'accessoires de cette maison, sauf ici à devoir éventuellement une récompense à la communauté (même article).

Ce remploi est un acte unilatéral et n'est pas subordonné au consentement du conjoint (civ 1, 19 mai 1998). Toutefois, l'article 1434 C.civ. précise qu'une double déclaration dans l'acte d'acquisition est nécessaire: l'époux héritier doit déclarer que l'acquisition a été "[i:3or7r1zw]... faite de deniers propres ... et pour lui tenir lieu d'emploi ou de remploi[/i:3or7r1zw]"

Il faut donc regarder dans l'acte de vente de la maison si une telle mention y est stipulée.

A défaut de cette déclaration, il faudra l'accord des deux époux pour que le remploi soit reconnu et donc que la maison soit un bien propre (art. précité)

Par **chichoune**, le **14/09/2004** à **12:02**


Merci à tous pour vos réponses !

[i:1f3qguxh]"quand tu parles de communauté, tu parles de communauté légale (réduite aux acquêts) ou y a t-il eu contrat de mariage sous le régime de communauté universelle ?"
[/i:1f3qguxh]

Oui je parle de communauté réduite aux acquêts.

[i:1f3qguxh]"Sinon que dit l'acte notarié de vente de l'immeuble ? "[/i:1f3qguxh]

:roll:

Justement, ne retrouvant pas le dossier , je viens de contacter l'agence immobilière par laquelle nous avons acheté cette maison, afin qu'elle me retrouve les coordonnées du notaire ayant fait cette acte de vente. Ainsi je l'appellerai pour lui demander de m'en adresser une copie. Je ne sais pas si ça se fait, mais surtout je n'arrive pas à me souvenir si j'ai accepté de signer cet acte. A l'époque, il me semble avoir refusé car pour moi c'était effectivement un bien propre à mon époux car ce qui permettait de l'acheter venait de l'argent de son père. Il faut que je sache maintenant, non pas pour revenir sur ce que je pensais honnête à l'époque et demander ma part, mais juste m'en servir s'il se montre malhonnête sur d'autres points.

Je suis pratiquement persuadée que si l'acte de vente a été signé par nous deux, ce bien

tombe dans la communauté. Sinon, quelle valeur aurait ma signature 

Par **chichoune**, le **14/09/2004** à **12:15**

Excusez moi, j'ai oublié juste une chose qui me titille !

Mon époux a fait sa demande de divorce auprès d'un avocat qui lui a été conseillé par un de

ses amis (un juge  or type unknown).

Lorsque j'ai reçu le courrier de cet avocat m'annonçant que mon mari demandait le divorce, sachant que c'est toujours moi qui le lui demandait et qu'il n'était pas "très chaud", je lui ai dit qu'étant d'accord, nous pouvions faire une demande conjointe, et avoir le même avocat car nous étions somme toute d'accord sur le principe.

J'ai RDV avec cet avocat, jeudi prochain, pour signer les papiers et modifier la demande initiale en requête conjointe.

Maintenant je me pose la question de savoir s'il est vraiment judicieux de ma part de prendre le même avocat que mon époux, sachant que celui-ci est l'ami de son ami, et que déjà, je sais

qu'ils ont parlé de cette maison achetée ensemble car, dès le départ, j'avais affirmé à mon mari que celle ci lui appartenait étant un héritage donc un bien propre. Je n'avais pas encore réfléchi au fait que ce n'était pas un héritage direct. Lui me certifiait que non, qu'elle était à tout les deux, etc... En revanche, après avoir vu cet avocat, il m'a confirmé le contraire de ce qu'il pensait.

Donc, dois je en tirer comme conclusion, que forcément je ne serai pas défendue par cet avocat si j'essaie d'apporter les éléments qui contredisent cette affirmation ?

Je suis un peu perdue, sincèrement je n'avais pas l'intention de payer un avocat pour divorcer.
:wink:

alors que je me suis fait prier par mon mari, pour accepter le mariage Image not found or type unknown

En bref, comment un seul avocat pour les deux peut-il être impartial ?

Par **margo**, le **15/09/2004** à **08:28**

Je pense que si vous voulez prendre le même avocat tous les deux il faut que vous soyez d'accord sur TOUT!