

Récompense dans le régime de la communauté

Par **Boufigue**, le **01/08/2008** à **11:33**

Bonne journée à tous

En cas d'appauvrissement d'une communauté (régime de biens) réduite aux acquêts, sans contrat de mariage) au bénéfice d'un des conjoints, la loi protège par une récompense le conjoint lésé (en cas de séparation ou décès)

Que dit exactement cet article de loi SVP ?

Mon cas particulier : Rachat des parts de cohéritiers par "licitation faisant cesser une indivision" pour l'acquisition de la maison de mes parents.

Merci

Par **alasoop**, le **01/08/2008** à **15:45**

Bonjour, votre question semble ramener plusieurs points de droit. ainsi, vous parlez d'appauvrissement... ceci étant déjà un point particulier. ensuite d'indivision ceci en est un autre.. puis de séparation ce qui en est un autre.. en effet, les actions liées au différents cas soulevés ici, ne sont pas les mêmes pour certaines (de in rem verso) dépendantes des autres... voyez qu'il est un peu compliquer de faire suite comme ça d'un seul...à votre question...

@+  not found or type unknown

Par **Boufigue**, le **07/08/2008** à **20:04**

Avec un petit délai j'apporte qq compléments à ma demande.

A l'issue de la succession de mes parents, mon épouse et moi souhaitons acquérir leur maison.

Pour y parvenir, nous vendons notre appartement via un prêt relais pour rembourser mes cohéritiers.

L'acquisition par "licitation" me permet de bénéficier de droits d'enregistrements à 1,10%, mais selon mon notaire le bien ainsi acquis ne sera qu'à mon nom.

L'appartement, grâce auquel nous pouvons financer notre projet, ayant été acheté en commun. Notre "communauté" se trouvera ainsi appauvrie à mon avantage. Dans cette

situation et si nous étions emmenés à nous séparer mon épouse pourrait demander à bénéficier d'une récompense sur la dépense supportée.
Cette récompense est définie par l'article 1469 du Code Civil dont la lecture est loin d'être limpide pour moi

Par **alasoop**, le **08/08/2008** à **12:51**

Autant que je me souviens

L'enrichissement sans cause se tire de la jurisprudence,
même si le code compte quelques traces,

Ainsi au-delà de l'appauvrissement nécessaire à l'enrichissement sans cause, il est reconnu selon-elle à l'appauvri la somme la plus petite constituant la différence entre plus-value réalisée et l'appauvrissement avéré.

Ex :

(les dépenses représentant l'appauvrissement)

Dépenses 700

Plus-value 300

Appauvri 300

Dépenses 700

Plus-value 900

Appauvri 700

:wink:

@+ Image not found or type unknown

Par **Boufigue**, le **08/08/2008** à **15:43**

L'article dit cela, me semble t-il donc

Un bien immobilier venant d'une succession et estimé à 200k€, pour le récupérer je donne les 100K€ que me rapporte la vente de notre appartement (la communauté "pert" 100k€) Mon épouse et moi nous nous séparons, le bien étant à mon seul nom, elle n'a droit à rien sauf la fameuse récompense indiquée par le notaire.

Le bien est estimé à la séparation 230K€

Dépense 100k€

Plus value 30K€

L'appauvrissement constaté ne serait donc que de 30 K€ ! Mon épouse est "plumée"

Ceci semble hélas conforme à l'article à l'encontre de toute logique qui voudrait à mon avis que la récompense soit calculée ainsi :

récompense = dépense 100K€ + Plus value = somme divisée par deux

Par **Olivier**, le **08/08/2008** à **20:03**

Bonsoir,

je pense qu'il faut mettre un peu les choses au point (super notaire à la rescousse lol).

C'est l'article 1469 du code civil qui règle le problème mais il est super mal rédigé.

Si je comprends bien, par suite du décès de vos parents, vous avez hérité d'une maison avec vos frères et soeurs. Vous êtes donc propriétaire d'une quote part indivise du bien avec vos frères et soeurs.

Pour devenir propriétaire de la maison, vous allez donc racheter la part de vos frères et soeurs au moyen d'un acte de licitation faisant cesser l'indivision.

La loi dispose en pareille hypothèse que le bien vous est effectivement propre. Dans ces circonstances, si la communauté a investi de l'argent pour vous permettre d'acquérir le bien, elle est effectivement lésée et a droit à récompense.

La récompense en pareille matière, et s'agissant d'une dépense d'acquisition est donc égale à la dépense faite, mais qui devra être réévaluée en fonction de la plus value prise par le bien.

Ainsi partons du principe suivant : vous êtes 5 frères et soeurs. Valeur du bien 125.000 €. vous êtes propriétaire d'un cinquième et rachetez les 4 autres cinquièmes pour 100.000 €, argent fourni par un prêt relais (donc de l'argent commun).

La récompense due à la communauté au jour de l'acquisition est donc de 100.000 €.

10 ans après, votre épouse décède, et la maison vaut 190.000 €. La récompense devra donc être réévaluée en fonction de la prise de valeur de la maison, soit :
 $(100.000/125.000) \times 190.000 \text{ €} = 152.000 \text{ €}$ dus par vous à la communauté.

Voilà comment cela se passe.

Par ailleurs (et cela n'a rien à voir), s'il advenait que vous habitiez cette maison et que vous ayez des enfants d'un premier lit, je ne saurais que trop vous conseiller de protéger votre épouse par une donation entre époux (c'est pas cher et c'est utile, parlez en à votre notaire, le conseil est gratuit).

Par **Boufigue**, le **08/08/2008** à **20:36**

:)

Merci "super notaire" Image not found: cecime.png ceci me semble beaucoup plus équitable. Nous venons de faire la donation entre époux, même s'il n'y a pas de 1° lit, 350e quand même ! Mais j'ai préféré.

Ce qui me paraît frustrant c'est que sur ce type d'opération, qui doit tout de même être assez courant, c'est que pour conserver les droits d'enregistrement à 1,10% l'achat (la licitation) ne soit possible qu'au nom propre de l'héritier.

Selon l'affirmation de mon notaire et malgré l'article 750 du code général des Impôts qui

mentionne une possibilité d'acquisition dans ces conditions au nom du conjoint.
Je compte d'ailleurs retourner le voir munis de cet article même si je m'attends qu'il me sorte encore un argument de derrière ses fagots auquel je ne comprendrais pas grand chose

sur le coup. Mais je suis tenace si pas rapide de la comprenelle Image not found or type unknown

"Article 750

Modifié par LOI n°2007-1822 du 24 décembre 2007 - art. 18

I. Les parts et portions indivises de biens immeubles acquises par licitation sont assujetties à l'impôt aux taux prévus pour les ventes des mêmes biens.

II. Toutefois, les licitations de biens mobiliers ou immobiliers dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale ainsi que les cessions de droits successifs mobiliers ou immobiliers sont assujetties à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 1,10 % lorsqu'elles interviennent au profit de membres originaires de l'indivision, [i:2ggl7hog][b:2ggl7hog][i:2ggl7hog], de leurs ascendants ou descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux. Il en est de même des licitations portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et des licitations portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage.

En ce qui concerne les licitations et cessions mettant fin à l'indivision, l'imposition est liquidée sur la valeur des biens, sans soustraction de la part de l'acquéreur."

Par **Camille**, le **09/08/2008** à **06:40**

Bonjour,

N'aurait-il pas été plus simple de poser votre question à la suite de la file déjà ouverte

[http://www.juristudiant.com/forum/viewt ... ght=#64379](http://www.juristudiant.com/forum/viewt... ght=#64379)

puisqu'il s'agit pratiquement du même sujet ?

Par **Boufigue**, le **10/08/2008** à **15:00**

Effectivement le sujet est le même, simplement un peu plus de précision dans ma question, tout en essayant d'être plus général dans ma demande. Je ne sais pas si en l'ajoutant au premier j'aurais eu les même réponses.

Par **Stéphanie_C**, le **11/08/2008** à **00:24**

[quote="Boufigue":2edyodjf]Effectivement le sujet est le même, simplement un peu plus de précision dans ma question, tout en essayant d'être plus général dans ma demande. Je ne sais pas si en l'ajoutant au premier j'aurais eu les même réponses.[/quote:2edyodjf]

Le sujet aurait été uppé et les membres l'auraient forcément vu dans les nouveaux messages.

Par **Boufigue**, le **13/08/2008** à **12:05**

Je me rends devant la sagesse de vos remarques.

.oops!

sincèrement confus 