



L'ACHAT EN COMMUNAUTE LEGALE LE JEU DES RECOMPENSES

Lorsque des époux se sont mariés sans contrat de mariage, les époux sont soumis au régime de la communauté, le patrimoine du couple peut en réalité se composer de trois patrimoines distincts :

- Le patrimoine dit « commun », qui se compose de tous les biens achetés après le mariage,
- Le patrimoine dit « propre » de l'époux n°1, qui se compose des biens que cet époux détenait avant le mariage, ou des biens qu'il a reçu au cours du mariage par donation ou succession,
- Le patrimoine dit « propre » de l'époux n°2, qui se compose des biens que cet époux détenait avant le mariage, ou des biens qu'il a reçu au cours du mariage par donation ou succession.

Ainsi, si l'un des époux investit dans l'acquisition du logement commun des fonds issus de son patrimoine propre, il est indispensable que cet époux en avise son notaire afin qu'il puisse être tenu compte, dans l'acte de vente de cette contribution du patrimoine propre.

1/ La clause de déclaration d'origine des deniers

Cette formalité prend la forme d'une simple déclaration d'origine des deniers lorsque la contribution du patrimoine propre de l'époux ne dépasse pas celle du patrimoine commun.

On précise alors, dans l'acte authentique qu'un des époux a apporté des fonds de son patrimoine propre dans l'acquisition d'un bien commun ce qui permettra à la dissolution du régime matrimonial (c'est-à-dire lors du divorce, du décès de l'un des époux ou d'un changement de régime matrimonial) de tenir compte de ce qu'on appelle une « récompense ».

Une récompense est une somme due, lors de la liquidation de la communauté, par l'un ou l'autre des époux à la communauté ou par celle-ci à ceux-là, pour compenser l'enrichissement ou l'appauvrissement de la masse commune ou des biens propres.

Dans cette situation le bien acquis est commun, il tombe donc dans la communauté, mais l'apport de l'époux fait naître une récompense, qui est une sorte de créance qui sera recalculée à la dissolution de la communauté en tenant compte de la valeur du bien à cette dissolution.

Exemple :

Monsieur X achète avec son épouse avec qui il est marié sous le régime de la communauté de bien un appartement d'une valeur (prix + frais) de 200.000 €.

Monsieur X investit 15.000 € de fonds qu'il a reçu par donation de ses parents.

Au jour de la dissolution du régime matrimonial (décès ou divorce), le bien acheté vaut 250.000 €.

Le calcul de la récompense s'établit donc comme suit : $15.000 \text{ €} / 200.000 \text{ €} * 250.000 \text{ €} = 18.750 \text{ €}$.

A la dissolution de la communauté on tiendra donc compte de ces 18.750 € en faveur de Monsieur X.

2/ La clause de remploi

Lorsque la contribution du patrimoine propre est supérieure à celle du patrimoine commun, le bien acquis tombe alors dans le patrimoine de l'époux apporteur à charge pour ce dernier de verser une récompense à la communauté à la dissolution du régime matrimonial.

Il faut alors prévoir dans l'acte une clause de remploi dans laquelle l'époux apporteur déclare que les fonds investis par lui sont des deniers propres (c'est-à-dire qu'ils ont été économisés avant le mariage ou qu'ils proviennent d'une donation ou d'une succession), et qu'il souhaite que le bien tombe en conséquence dans son patrimoine propre.

Exemple

Monsieur X achète avec son épouse avec qui il est marié sous le régime de la communauté de bien un appartement d'une valeur (prix + frais) de 200.000 €.

Monsieur X investit 180.000 € de fonds qu'il a reçu par donation de ses parents.

L'apport du patrimoine propre de Monsieur X dépasse celui de la communauté.

En conséquence le bien, tombe dans le patrimoine de Monsieur X.

En revanche à la dissolution du régime matrimonial, Monsieur X devra verser une récompense à la communauté d'un montant de $20.000 \text{ €} / 200.000 \text{ €} * 250.000 \text{ €} = 25.000 \text{ €}$.

Monsieur X pourrait également renoncer à ce que le bien tombe dans son patrimoine propre. On ne procédera alors qu'à une simple déclaration d'origine des deniers dans l'acte. Dans ce cas, le bien sera commun mais en cas de dissolution de la communauté, cette dernière devra à Monsieur X une récompense d'un montant de : $180.000 \text{ €} / 200.000 \text{ €} * 250.000 \text{ €} = 225.000 \text{ €}$.

Ces clauses ne doivent donc pas être négligées, car elles permettront aux époux de retracer les mouvements de valeur entre les différents patrimoines, et de se ménager ainsi la preuve des investissements de chacun.

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir toute information complémentaire.